



저작자표시-비영리-변경금지 2.0 대한민국

이용자는 아래의 조건을 따르는 경우에 한하여 자유롭게

- 이 저작물을 복제, 배포, 전송, 전시, 공연 및 방송할 수 있습니다.

다음과 같은 조건을 따라야 합니다:



저작자표시. 귀하는 원저작자를 표시하여야 합니다.



비영리. 귀하는 이 저작물을 영리 목적으로 이용할 수 없습니다.



변경금지. 귀하는 이 저작물을 개작, 변형 또는 가공할 수 없습니다.

- 귀하는, 이 저작물의 재이용이나 배포의 경우, 이 저작물에 적용된 이용허락조건을 명확하게 나타내어야 합니다.
- 저작권자로부터 별도의 허가를 받으면 이러한 조건들은 적용되지 않습니다.

저작권법에 따른 이용자의 권리는 위의 내용에 의하여 영향을 받지 않습니다.

이것은 [이용허락규약\(Legal Code\)](#)을 이해하기 쉽게 요약한 것입니다.

[Disclaimer](#)

조경학석사 학위논문

영구임대아파트 외부환경 개선과정에 나타난 계획과 실천 간극 고찰

- 가양 4,5단지 및 성산단지를 대상으로 -

A study on the Discrepancy between planning
and practice revealed in the process of
renovating the external environment of
permanent rental apartment

- With specific reference on Gayang Apartment
Complex 4,5 and Sungsan Apartment Complex -

2018년 8월

서울대학교 환경대학원

환경조경학과

임 중 호

영구임대아파트 외부환경 개선과정에

나타난 계획과 실천 간극 고찰

- 가양 4,5단지 및 성산단지를 대상으로 -

지도교수 성 종 상

이 논문을 조경학석사 학위논문으로 제출함

2018년 4월

서울대학교 환경대학원

환경조경학과

임 종 호

임종호의 석사 학위논문을 인준함

2018년 6월

위 원 장 이유미 (인)

부위원장 김세훈 (인)

위 원 성종상 (인)

영구임대아파트 외부환경 개선과정에 나타난 계획과 실천 간극 고찰

- 가양 4,5단지 및 성산단지를 대상으로 -

서울대학교 환경대학원 환경조경학과
임 중 호

위 논문은 서울대학교 및 환경대학원 환경조경학과 학위논문
관련 규정에 의거하여 심사위원의 지도과정을 충실히
이수하였음을 확인합니다.

2018년 8월

위 원 장 이유미 (서울대학교 환경대학원 교수)

부위원장 김세훈 (서울대학교 환경대학원 교수)

위 원 이정민 (서울대학교 환경대학원 교수)

영구임대아파트 외부환경 개선과정에 나타난 계획과 실천 간극 고찰
- 가양 4,5단지 및 성산단지를 대상으로 -

임 중 호

서울대학교 환경대학원 환경조경학과

지도교수 : 성 중 상

본 연구의 목적은 거주민의 고령화와 노후화가 진행 중인 영구임대아파트를 대상으로 외부환경개선과정에 나타난 계획과 실천의 간극이 발생하게 된 원인이 무엇인지 파악하고, 선도적으로 실시한 가양4,5단지 및 성산단지의 외부환경개선사업에서 나타난 계획과 실천의 간극을 고찰하여 앞으로 실시하게 될 영구임대아파트 외부환경개선의 방향성에 대해 제시하는 것에 있다. 기존의 영구임대아파트 외부환경개선에 관한 연구에서는 사회적문제, 고령화, 노후화 문제에 대응한 계획위주의 연구에 국한 되어 있어, 실제로 계획이 실천되었을 때 거주민의 인식과 그 과정에서 나타나는 문제를 고려한 연구가 부족하므로, 본 연구를 통해 시범적으로 실시된 영구임대아파트 단지를 대상으로 외부환경개선사업 이해관계자(계획자, 거주민, 사업시행자)의 수행담을 들어보고 간극의 발생 원인을 고찰하여 거주민이 만족하며 사업 이해관계자들이 보다 효과적으로 계획을 수립 실천하는 것에 도움이 될 것이라 사료된다.

연구는 선행연구, 사업보고서, 설계도면, 관련서적, 현장답사, 심층인터뷰 등을 중심으로 자료를 조사하여, 사업과정에서 나타난 계획 변경 및 무산된 요인에 대해 파악하였다.

영구임대아파트 외부환경개선 과정에서 나타난 계획과 실천 간극요인은 다음과 같다. 첫째, 계획단계에서 영구임대아파트의 특성을 제대로 고려하지 못하였다. 기존 영구임대아파트 단지 외부환경에서 주차장공간의 협소함, 불건전행태로 인한 외부활동 제약, 거주민 역량의 문제가 있었다. 영구임대아파트 외부환경개선 사업의 계획은 주차장을 줄여 확보된 공간을 활용하는 계획이 대다수였으며

이와 관련된 계획은 전부 무산되었다. 초기입주부터 지금까지 30년의 시간이 지나면서 단지의 차량소유 가구수가 늘어났고 주차공간이 부족하게 되었다. 외부 차량이 단지전용주차장을 이용하여 주차문제가 더 심해지고 있으며 주차장 관리 시스템 개선이 시급하다. 주차공간 협소의 문제를 먼저 개선한 후 외부공간개선 계획이 이루어져야 함을 알 수 있다. 영구임대아파트 단지 내 발생하는 반사회적행위로 인하여 외부활동에 영향을 끼치는 것으로 나타났다. 입주초기와 비교하면 반사회적행위 빈도가 낮아졌지만 옛날의 안 좋았던 기억과 여전히 발생하는 불건전 행태로 휴게시설에 대해 안 좋은 인식을 가지고 있다. 특히, 머물다 쉬는 형태의 휴게시설(파고라, 벤치, 정자)을 신설하는 것에 대해 반감을 가지고 있었다.

둘째, 설계자와 거주민과의 간극 문제이다. 설계자의 의도는 좋으나 실제 거주하는 주민의 입장에서 필요하지 않은 계획들이 대다수였다. 고령화 단지인 영구임대단지에서는 차량운행을 최소화하고 보행환경개선이 가장 중요한 사안이지만 오히려 주민들의 입장에서 주차공간 확장을 더 원하고 있었다. 이에 사업을 맡은 설계자 또한 주차공간의 축소와 확장에 있어서 적절히 배분하여 적합한 계획을 실시하였다. 주차공간을 축소시켜 보행환경을 높이고 고령자를 위한 공간으로 만들기 위해 노력하였다. 주차공간의 축소로 주차문제가 심각해지지 않도록 활용도가 낮은 놀이터공간을 주차공간으로 변경하는 계획을 실시하였다. 그러나 놀이터 인근 주민들은 놀이터가 이용되지 않더라도 매연이 발생할 수 있는 주차공간이 자기 거주동 앞에 생기는 것에 대해 반감이 있었다. 단지 전체로 봤을 때는 주차장 확장 계획이 필요한 요소이지만 계획이 실시되는 인근 주민들에게는 자신들이 피해를 볼 것이란 우려를 하였다. 단지 전체를 두고 계획을 세워야 하는 계획자의 관점과 실제로 계획이 실현되는 거주민들의 관점이 다름을 알 수가 있다. 텃밭과 카페조성 계획은 노인들이 이용하기에는 적합하지 않다고 생각하였다. 텃밭조성 후 운영, 관리의 문제와 거동이 불편한 노인들이 텃밭을 가꾸기에는 힘들다는 이야기가 많았다. 고령자가 밀집해 있는 영구임대 단지에서는 젊은 세대들이 선호하는 카페공간 보다는 고령자들이 젊은 시절 추억을 회상할 수 있는 공간으로 조성하는 것이 중요해 보인다. 또한 고령자의 신체능력을 고려한 공간계획이 필요하다. 텃밭 공간의 경우 휠체어 이용자도 텃밭활동에 참여할 수 있도록 단이 높은 텃밭을

조성하는 것이 있을 수 있다.

시공 과정에서 주민들이 직접 의견을 제시하여 계획이 변경되어 조성된 공간에서 만족도가 높은 것을 알 수 있었다. 가양4단지의 운동공간과 가양5단지의 휴게공간에서 만족도가 높았으며 각단지의 임차인대표가 주민들과 소통하여 계획 변경을 제안하였다. 임차인대표의 역량이 계획의 결과에 큰 영향을 주고 있으며 임차인대표와 동대표가 사업에서 거주민과 설계자, 시행자의 간극을 줄일 수 있는 중요한 역할이 될 수 있다.

셋째, 실천과정에서 시행자와 거주민간의 갈등으로 계획이 무산되었다. 주차장을 축소하고 보행로확장을 하는 계획에서는 사업과정 중 주민과의 소통 부족으로 민원이 심하게 발생하였다. 주민과 사업에 대한 충분한 합의가 이루어지지 못한 상태에서 공사가 시작되었고 주민들의 반발이 커지게 되었다. 가양4단지에서는 이전 소리길(생태연못) 조성 사업 후 관리의 부족으로 피해를 입은 거주민들이 SH공사의 사업에 대해 불신을 하고 있었다. 이러한 갈등이 있는 상황에서 사업을 실시하였고 주민들의 반감이 커졌다. 임차인대표는 약 한 달 동안 단식투쟁을 하면서 사업을 반대하였다. 사업 시작 전 주민 설명회를 열어 충분한 홍보가 되어야 하고 사업에 관심 없는 주민들도 참여할 수 있도록 유도하는 방안이 필요하다.

본 연구는 서울시에 위치하고 있는 영구임대단지 17곳 중 시범적으로 실시한 3곳의 단지를 대상으로 연구를 진행하였기 때문에 간극발생 원인이 향후 진행하게 될 영구임대단지에서는 다르게 나타날 수 있다. 서울주택도시공사에서 관리하는 전체의 영구임대단지에 대해서 검증하지 못했다는 것에 한계가 있다. 그러나 연구대상지인 3개의 단지에서 나타난 간극양상의 차이점을 고찰하였고, 단지별로 사업의 결과가 어떻게, 왜 다르게 나타났는지 확인하여 결과를 도출하였기에 일부 연구의 한계를 보완할 수 있을 것이다.

■ 주요어 : 영구임대아파트, 외부환경, 리모델링, 계획과 시공 불일치, 노인

■ 학 번 : 2015-24908

목 차

제1장 서론

1절 연구의 배경 및 목적	01
1. 연구의 배경	01
2. 연구의 목적	02
2절 연구의 범위 및 방법	03
1. 연구의 범위	03
2. 연구의 방법	05
3. 연구 흐름도	06
3절 선행연구 검토	07
1. 관련 선행연구의 흐름	07
2. 시사점 및 연구의 착안점	12

제2장 이론적 배경

1절 영구임대아파트 거주민의 삶	13
1. 취약계층을 위한 영구임대아파트	13
2. 영구임대아파트의 사회적 문제	16
2절 영구임대아파트 외부공간 개선의 필요성	18
1. 영구임대아파트 외부환경의 특성	18
2. 영구임대아파트 거주민의 생애주기 변화	21
3. 영구임대아파트 관리의 문제	27

제3절 계획과 실천의 간극에 대한 선행연구 및 이론 고찰	29
1. 조정계획과 시공의 관계	29

2. 조경계획과 시공의 불일치	29
3. 사업과정에서 나타난 갈등에 관한 연구	32
4절 연구대상 선정 및 분석틀	33
1. 연구 대상지의 선정	33
2. 연구대상지 현황	34
3. 분석의 틀	42

제3장 영구임대아파트 외부환경 개선과정에 나타난 계획과 실천 간극 분석

1절. 영구임대아파트 외부환경 개선사업 개요	43
1. 배경 및 목적	43
2. 사업 범위 및 참여업체	44
2절. 영구임대아파트 외부환경 개선과정에 나타난 계획과 실천의 간극 확인	46
1. 가양4단지 계획과 실천 간극 확인	46
1) 단지 경계부	46
2) 차도와 주차장	47
3) 단지 놀이터	50
4) 단지 보행로	53
5) 주동 필로티 공간	54
2. 가양5단지 계획과 실천 간극 확인	56
1) 단지 경계부	56
2) 차도와 주차장	57
3) 단지 놀이터	58
4) 단지 보행로	60
3. 마포성산단지의 계획과 실천 간극 확인	61

1) 차도와 주차장	61
2) 단지 놀이터	63
3) 단지 보행로	65
3절 영구임대아파트 외부환경개선 사업에 나타난 계획과 실천 간극 확인 종합	67

제4장 영구임대아파트 외부환경개선 과정에 나타난 계획과 실천 간극에 대한 평가 및 해석

1절 참여자 수행담 분석	71
1. 조사방법	71
2. 계획과 실천의 간극요인 분석	72
3. 영구임대아파트 외부환경 개선 이후 거주민 인식 분석	79
2절 영구임대아파트 외부환경개선 과정에 나타난 계획과 실천의 간극 고찰	83
1. 영구임대아파트 외부환경 특성의 문제	83
1) 주차공간 부족	83
2) 불건전행태에 대한 주민들의 반감	84
2. 계획의 실효성과 실천과정의 문제	85
1) 설계자와 거주민과의 간극	85
2) 실천과정에서의 갈등	87

제5장 결론

1. 연구의 요약 및 고찰	90
2. 연구의 한계	93
[참고 문헌]	95
[Abstract]	95

표 목차

[표 4] 영구임대아파트 거주민 실태에 관한 연구	09
[표 5] 영구임대아파트 외부환경 개선에 관한 연구	11
[표 6] 임대아파트 분류	14
[표 7] 공동주택 외부공간의 기능 및 역할	19
[표 8] 공동주택 외부공간의 법적기준	20
[표 9] 서울시 영구임대아파트 65세이상 노인 비율	21
[표 10] 사회복지관 서비스현황	25
[표 11] 청계천복원사업 조경설계안 변경요인 분석틀	29
[표 12] 설계변경 원인별 구분표	29
[표 13] 조경계획과 시공의 불일치 선행연구 요약	30
[표 14] 사업과정에서 나타난 갈등에 관한 선행연구 요약	31
[표 15] 가양4단지 개요 및 위치도	35
[표 16] 가양5단지 개요 및 위치도	37
[표 17] 마포성산단지 개요 및 위치도	40

그림 목차

[그림 1] 연구의 공간적 범위	03
[그림 2] 연구흐름도	06
[그림 3] 영구임대아파트 취약계층 밀집화에 의한 사회적 배제 메커니즘	17
[그림 4] 가양4단지의 거주민 고령화로 학생 수가 줄어 폐교하게 된 공진초등학교	22
[그림 6] 사회복지관 프로그램 참여 모습	26
[그림 7] 생애주기 변화에 따른 영구임대아파트 변화 양상	26
[그림 9] 단지 주민의 고령화로 이용하지 않는 놀이터(가양5단지, 성산단지)	33
[그림 10] 가양 4.5단지의 입지적 특성	34
[그림 11] 가양4단지 외부환경 배치도	36
[그림 12] 가양5단지 외부환경 배치도	38
{그림 13} 마포성산단지의 입지적 특성	39

[그림 14] 마포성산단지 외부환경 배치도	41
[그림 15] 분석의 틀	42
[그림 16] 영구임대아파트 외부환경개선 사업의 배경 및 목적	43
[그림 17] 서울시 영구임대아파트 현황도	44
[그림 18] 영구임대아파트 외부환경개선 사업 추진과정	45
[그림 19] 영구임대아파트 외부환경개선 사업 계획과 실천 간극확인 종합 ..	67
[그림 20] 가양4단지 사업 이후 간극확인 현황도	68
[그림 21] 가양5단지 사업 이후 간극확인 현황도	69
[그림 22] 마포성산단지 사업 이후 간극확인 현황도	70
[그림 23] 경계부 웬스 현황	72
[그림 24] 상가주변 보행로 현황	73
[그림 25] 부출입구 주차장 현황	74
[그림 26] 중심가로 현황	75
[그림 27] 필로티 현황	75
[그림 28] 휴게시설이 조성된 모습	76
[그림 29] 영구임대아파트 외부환경 개선과정에 나타난 계획과 실천 간극 요인 분석 종합	82
[그림 30] 외부환경조성 사업과정에서 나타난 단식투쟁 사진	87
[그림 31] 영구임대아파트 외부환경개선 과정에 나타난 계획과 실천 간극 요인 매커니즘	89
[그림 32] 영구임대아파트 외부환경개선 사업에 대한 제언	94

제 1 장 서론

제 1절 연구의 배경 및 목적

1. 연구의 배경

영구임대 아파트는 1980년대 후반 무주택 저소득층의 주거안정을 위하여 공급되기 시작하였으며 총 19만여호로 공급이 종결되었다. 80년대 후반에 지어진 영구임대아파트는 짧은 시간에 대량 공급되었으며 다양한 주거의 욕구를 충족시키지는 못하고 있다. 현재 서울주택도시공사에서 관리하는 영구임대아파트 20곳 중 17개 의 단지는 입주가 25년이 경과하고 있어 개선이 시급한 상황이다.

저소득층이 입주대상인 영구임대아파트의 특성상 입주초기에 들어온 거주민이 계속 살고 있는 경우가 많아 노인비율이 높다. 현재의 조사에 의하면 영구임대단지 세대 중 65세를 넘는 가구가 35%가 넘고 있으며 55세를 넘는 비중도 높아 노인세대를 고려한 외부환경 개선 계획이 필요하다.

영구임대 아파트 단지의 노후화와 거주민의 노령화로 중 장기적인 수선이 필요한 시점이며 옥외공간 리모델링을 통한 환경개선 및 커뮤니티 활성화에 대한 이슈가 증가하고 있다. 이에 2015년 서울시에서는 ‘고령친화도시 구현을 위한 노인복지 기본 조례’, ‘영구임대주택 입주자 삶의 질 향상 지원 조례’를 제정하여 고령화 문제와 노후화된 임대주택아파트의 이슈에 대해서 대응하고자 노력하고 있다. 초기 리모델링 개발 형태인 주동단위의 개발과는 다르게 2002년 마포 용강 강변그린아파트를 시작으로 단지 개발형 리모델링이 본격적으로 시작되면서 기존의 주동단위 리모델링 개발에서는 반영되지 못했던 리모델링 공동주택의 외부조경공간에 대한 중요성이 인식되었다. 재건축보다 비용이 적게 들고 효용이 좋은 리모델링 사업이 활발히 진행 중이며 영구임대주택을 관리하는 서울주택공사에서는 영구임대아파트 3곳을 선도적으로

외부환경 개선 시범사업을 실시하여 현재 시공까지 완료하였다.

현재 완료된 외부환경 개선사업은 서울에 위치한 영구임대아파트 가양 4, 5 단지와 성산단지를 대상으로 실시하였다. 외부공간의 노후화로 인한 문제점을 단지 외부환경 개선으로 거주민의 주거복지 증진 및 사회적 문제를 해결하고자 하였다. 보행로개선, 텃밭조성, 휴게시설 재배치, 카페조성, 놀이터공간을 주차장으로 변경 하는 등 외부환경을 개선하고자 하였다.

그러나 현재 외부환경개선 사업이 시작되고 시공하는 과정에서 주민들의 반대로 무산된 계획이 생겼으며 기존의 계획안과 현재 시공완료한 곳에서 간극이 발생하였다. 3개의 영구임대단지에서 진행한 외부환경 개선 사업의 세부 계획 30건 중 22건이 무산된 것을 확인하였다. 공동주택에서 외부환경은 개인의 소유가 아니며 공공의 공간으로 용도를 변경 할 때 조심스럽게 다루어져야 할 부분으로 개선사업과정에서 신중한 접근이 필요하다. 또한 영구임대아파트는 일반주거지역과는 확연히 분리되는 인위적인 빈곤지역으로 슬럼화, 청소년 비행, 범죄, 음주 등 각종 사회문제를 일으키고 있다(강정희,2012). 영구임대아파트의 거주민 대다수가 사회취약계층이며 외부환경개선 계획에 있어 일반 공동주택과는 다른 접근이 필요할 것으로 보인다.

2. 연구의 목적

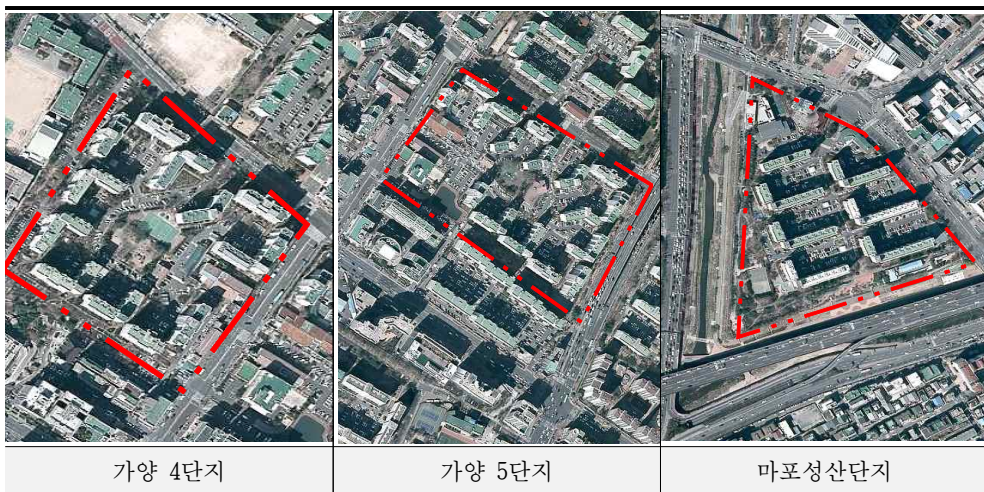
본 연구의 목적은 노후화가 진행 중인 영구임대아파트 외부환경개선과정에 나타난 계획과 실천의 간극이 발생하게 된 원인이 무엇인지 알아보는 것이다. 서울주택도시공사에서 실시한 외부환경개선 사업은 영구임대아파트의 노후화된 외부환경과 고령자를 위한 첫 사업이라는 점에서 의의가 있다. 선도적으로 실시한 가양4,5단지 및 성산단지의 외부환경개선사업에서 나타난 계획과 실천의 간극을 고찰하여 앞으로 실시하게 될 영구임대아파트 외부환경개선의 방향성에 대해 제언하고자 한다.

2절 연구의 범위 및 방법

1. 연구의 범위

1) 연구의 공간적 범위

본 연구의 공간적 범위는 노후 영구임대아파트 단지의 주거 동을 제외한 외부공간이다. 이 공간은 단지 내의 공유공간과 단지 외부 도로를 포함한 공공 공간 모두를 말한다. 특히 단지 외부 공간 중에서도 공간변경을 하였거나 필요한 곳, 공간변경이 무산된 곳에 주목하여 연구를 진행한다. 이에 서울주택공사에서 영구임대아파트 외부환경 개선사업을 진행한 단지인 가양4, 가양5, 마포성산단지 총 3곳을 연구 대상 지역으로 삼았다. 이곳은 80년대 후반에 지어진 노후화된 영구임대아파트로 외부환경개선 사업을 시행 하였고 계획과 실천 간극이 많이 발생하였다.



[그림 1] 연구의 공간적 범위

2) 시간적 범위

계획과 실천의 간극이 발생한 외부환경 개선 사업시작 단계부터 현재까지이며 문헌분석과 인터뷰조사를 통해 간극 원인에 대해 살펴본다. 또한 영구임대단지가 완공된 1980년대 후반부터 현재까지 주민과의 인터뷰 조사를 통해 단지내 외부공간의 물리적 환경 변화와 인식에 대해 분석하여 현재 대상지에서 나타난 간극원인을 이해하는데 도움이 될 것이다.

3) 내용적 범위

연구의 시발점이자 목적인 ‘영구임대아파트에서 나타난 계획과 실천의 간극’ 현상에 주목하여 그 이유와 갈등양상에 대해 고찰하고 간극이 일어난 배경에 대해 연구한다. 계획의 이해관계자인 발주처, 시행자, 주민을 대상으로 사업과정상 갈등과 문제가 없었는지 파악하고 거주민의 외부환경 이용행태와 인식에 대해 분석하여 간극원인을 밝히고자 한다.

2. 연구의 방법

이에 연구의 과정은 크게 이론 및 선행연구 고찰, 대상지 분석, 계획과 실천 간극 원인 분석, 개선방안 제시 네 단계로 진행된다. 연구 방법으로는 문헌 조사, 이론연구, 현장 답사, 주민 및 관계자 심층 인터뷰를 선택하였다.

(1) 이론 및 선행연구

우선 이론 및 선행 연구를 통하여 영구임대아파트의 특성 고찰, 계획과 실천의 간극에 대한 선행연구와 사례를 고찰하여 그 의미와 가치를 살핀다. 또한, 대상지 분석하기 이전에 분석의 틀 정립에 필요한 분석 요소들을 도출하는 작업을 한다.

(2) 설계도면 분석 및 이해관계자 심층 인터뷰

1) 외부환경개선사업 고찰

외부환경개선사업의 배경, 사업내용, 사업이후 현황에 대해 분석한다. 기본계획 도면, 실시설계도면을 분석하여 영구임대아파트 외부환경 개선안의 세부 내용과 전략을 알아보고 현장답사를 통해 실제 변화된 양상에 대해 비교 검토한다.

2) 대상지 환경 (물리적, 인문학적) 분석

본 연구의 대상지의 형성배경, 물리적환경 (주거동 건물의 특성, 단지 설계 특성, 단지 외부공간 현황, 단지 주변 환경)을 분석한다. 이를 바탕으로 단지의 물리적 환경과 외부공간에서 나타나는 갈등양상 관계에 대해 알아본다.

3) 거주민 외부환경 행태 및 인식 분석

거주민의 외부공간의 행태와 인식을 분석하여 기존계획에서의 문제점을 파악한다. 또한 주민과 관계자와의 인터뷰를 통해 사업과정상의 문제점과 사업이후 공간에 대한 인식을 조사한다.

3. 연구 흐름도



[그림 2] 연구흐름도

3절 선행연구 검토

1. 관련 선행연구의 흐름

본 연구에서는 영구임대아파트 외부환경 개선에 나타난 계획과 실천의 간극을 고찰하기 위한 중요한 선행연구 키워드로, 이와 관련된 기존의 연구를 검토하였다. 연구의 흐름을 살펴보면, 영구임대아파트 거주민 실태에 관한 연구, 영구임대아파트 외부환경 리모델링에 관한 연구가 이루어 지고 있었다.

(1) 영구임대아파트 거주민 실태에 관한 연구

영구임대아파트 공급이후 취약계층의 밀집화로 다양한 사회문제가 발생하게 되었다. 영구임대아파트 공급 초기부터 지금까지 거주민의 사회적 문제에 대한 문제점이 제기고 있다. 이에 다양한 분야에서 거주민의 실태에 대한 연구가 활발히 이루어 졌다. 영구임대아파트의 거주민 의식, 빈곤문화, 사회적배제, 생활실태에 관한 내용이 주를 이루고 있다.

공급 초기 영구임대아파트 거주민 실태를 입주전후로 비교한 김동배 외 1(1995)의 연구에서는 영구임대아파트라는 상대적으로 안정된 거주공간으로 이주하고 나서 물리적인 조건이 향상되고, 가족의 정서적 기능이 향상되는 등의 긍정적인 변화가 있었던 반면, 음주가 증가하고 부정적인 음주문화가 확산되며, 청소년 비행이 심화되고, 이웃과의 유대감이 약화되었으며, 우범화 경향으로 주민의 불안감이 고조되고, 지역의 고립으로 접근성이 저하되는 등의 부정적 변화가 생겼다고 밝히고 있다.

서종균(1997)의 연구에서는 영구임대아파트의 사회적 문제에 대해 6가지 키워드로 정리하였다. 물리적으로 경계가 지어지고, 사회적으로도 경계가 나타나게 된 공간적 분리의 문제, 대규모 공급보다는 소규모공급이 더 좋으며, 입지에 있어서 거주민의 여건을 고려하지 못한 주거지 특성의 문제, 사회복지관이 있는 것은 좋으나 노인과 장애인에 대한 복지시설 및 프로그램이 부족한 복지서비스 문제, 특정계층의 밀집화로 나타나는 계층혼합의 문제, 영구임대아파트 거주민의 관리의식 부족으로 생각하는 것은 단순한 생각일 수 있으며 입주자 대표회의 구성이 필요한 점에 대한 주택관리의 문제, 영구임대아파트와 분양

아파트사이의 경계가 극명하며 두집단 간의 갈등이 나타나는 배제의 공간 문제가 있었다.

박윤영(1998)의 연구에서는 영구임대아파트에 빈곤문화가 존재함을 밝히고자 하였으며 미약하게나마 빈곤문화가 존재하고 있다는 것을 밝혔다.

2000년대에 들어서는 영구임대아파트에서 나타난 문제점을 개선하고자 실증적인 거주민 실태 조사가 주를 이루고 있었다. 이미랑 외3(2009) 연구에서는 영구임대아파트의 물리적 환경과 운영관리에 대한 거주민 만족도 조사를 통하여 개선방안을 제시하였다. 단위 주거공간의 규모에 대한 정책적 운영관리 체계를 개선할 필요가 있으며, 단지내 청결상태, 주차공간 부족 문제에 대한 지적을 하였다. 향후 저소득 거주자 행태와 물리적인 주거환경의 상관관계에 대한 심층연구를 통해 임대아파트의 문제점 중에 하나인 범죄와 부적응, 불만족에 대한 체계적인 연구와 계획과 운영관리 측면의 개선방안이 필요하다고 언급하였다.

김은희 (2010) 연구에서는 마을만들기를 통해 주민들의 의식을 높이고 직접 참여를 통하여 영구임대아파트의 내부적인 갈등과 외부적인 갈등을 해소할 수 있으며 주민의 삶의질을 높일 수 있는 대안이 될 수 있다고 언급하였다.

2010년 이후의 연구에서도 여전히 영구임대아파트의 사회적 문제가 심각하다고 밝히고 있다. 남기철(2010) 연구에서는 입주 20년의 경험이 탈빈곤과 복지증진으로 연결될 수 없었고, 오히려 슬럼화와 사회적 배제의 심화가 농축되는 상황이라는 것을 확인하였다. 강정희 외1(2012)의 연구에서는 영구임대아파트 거주민의 실태와 인식을 실증적으로 검증하였다. 대체로 사회적 지지에 대한 인식과 거주민 이웃과의 관계(만남, 친구 수, 친밀도 등)가 낮게 측정되었으며 주민자치활동에 대한 인식과 참여가 저조 한 것을 언급하였다. 거주민 스스로 공동체 의식 함양과 이웃 간의 관계 개선을 통해 스스로 영구임대아파트 거주민의 삶의 질을 향상 시킬 수 있는 역량강화프로그램을 지원해야 한다고 밝혔다.

[표 4] 영구임대아파트 거주민 실태에 관한 연구

유형	연구자	연구 내용
거주민 실태	김동배 외1 (1995)	-공급 초기 영구임대아파트 거주민 실태를 입주전후로 비교 -영구임대아파트 입주 이후 긍정적 변화와 부정적 변화 언급
	강정희 외1 (2012)	-영구임대아파트 거주민의 실태와 인식을 실증적으로 검증 -영구임대아파트 거주민의 삶의 질을 향상 시킬 수 있는 역량강화프로그램을 지원해야 한다고 밝힘
사회적 문제	서종균 (1997)	-영구임대아파트에서 나타나는 사회적문제를 6가지 키워드로 정리 -사회적문제를 해결할 수 있는 방안에 대해 제시
	남기철 (2010)	-입주 20년의 경험이 탈빈곤과 복지증진으로 연결될 수 없었고, 오히려 슬럼화와 사회적 배제의 심화가 농축되는 상황이라는 것을 확인
	박윤영 (1998)	-영구임대아파트에서 빈곤문화가 존재함을 밝힘
사회적 문제해결 방안	이미랑 외3 (2009)	-영구임대아파트의 물리적 환경과 운영관리에 대한 거주민 만족도 조사를 통하여 개선방안을 제시
	김은희 (2010)	-마을만들기를 통해 주민들의 의식을 높이고 직접 참여를 통하여 영구임대아파트의 내부적인 갈등과 외부적인 갈등을 해소할 수 있으며 주민의 삶의질을 높일 수 있는 대안이 될 수 있다고 언급

(2) 영구임대아파트 리모델링에 관한 연구

시간이 흐름에 따라 영구임대아파트의 노후화와 더불어 불량해진 주거환경에 대한 개선이 필요해 졌다. 또한 일반아파트 단지에 비해 고령화가 급속도로 진행되어 노인주거 생활에 대한 검토와 지원이 요구 되었다. 이에 2000년대부터 영구임대아파트 리모델링에 관한 연구가 진행되었다.

최순규(2002)는 물리적 노후화와 더불어 획일적 공급으로 인해 입주민의 다양한 요구 및 가구구성형태를 수용하지 못하여 발생하는 영구임대아파트의 문제를 주호, 주동 및 단지의 측면으로 나누어 살펴보고, 문제점 개선을 위한 리모델링 계획안을 제시하였다.

서신의(2005)는 영구임대아파트의 내부공간의 협소함에 따라 내부공간의 기능을 외부공간으로 확장시켜 나타나는 이용의 불균형과 변용되어 지는 문제점을 개선하고자 하였다. 거주자의 외부공간 이용행태를 조사하고 이를 통해 외부공간을 적극적으로 활용하여 내부공간의 부족한 면적을 활용할 수 있는 공간을 모색하였다.

이홍수(2008)는 영구임대아파트 거주민의 고령화에 따라 영구임대아파트 리모델링의 필요성에 대해 언급하였다. 이에 대한 대안으로 공사에 따른 공사와 이주계획, 노인친화적인 리모델링 계획안, 제도적 개선방안을 제시하였다.

오동훈(2008) 연구에서는 영구임대아파트 거주자 고령화에 따라 노인시설 확충의 필요성에 대해 언급하고 있으며 노인주거시설 확충을 위한 영구임대아파트의 리모델링 방안을 제시하였다.

박인숙 외 4(2011)의 연구에서는 영구임대아파트의 옥외공간 재구성 방안에 관한 연구를 하였으며 거주민의 옥외공간 요구도 조사를 통하여 계획요소를 도출하였다. 영구임대주택과 신축되는 공동주택 옥외공간에서는 입주자의 특성과 단지 구성의 차이점을 고려하여 공간의 구성 및 활용성에 차별성을 둔 계획요소가 적용된 옥외공간 재구성이 되어야 한다고 밝혔다.

양현모(2016)의 연구에서는 영구임대아파트 거주자와 관리사무소 관리자를 대상으로 리모델링에 대한 인식조사를 시행하였고 사업 추진 시 반영요소를 선별적으로 제시하고자 하였다.

이성찬 외 1(2011)의 연구에서는 공공임대주택의 노후화에 따른 리모델링의 필요성에 대해 언급하고 있으며 거주자 특성에 맞춘 리모델링 전략을 제시하였다.

[표 5] 영구임대아파트 외부환경 개선에 관한 연구

연구자	연구내용	개선전략
서신의 (2006)	내부공간의 협소함에 따라 나타나는 외부공간에서의 거주민 행태를 조사를 바탕으로 개선방안 제시	발코니 공간을 활용하여 가사노동과 물건 수납공간을 조성 복도공간에 프라이버시가 필요하지 않은 물건을 수납할 수 있는 공간 조성 주동의 현관에 다목적룸 조성 외부공간의 비슷한 기능을 통합 설치하여 효율성을 높일 수 있게 조성
이홍수 (2008)	거주민 고령화에 따라 리모델링을 통한 노인친화적 주거시설 방안 제시	휴게시설을 테마공원형 휴게시설로 개선 관리가 미흡한 조경공간에 체육시설 조성 보행로에 위험요인이 되는 시설물 개선
조용경 (2010)	노후영구임대주택을 대상으로 단지, 주동, 주호의 공간 위계별로 총 50개의 리모델링 유형을 제시	단지내 구획재정비를 통한 주차공간확보, 단지특성에 맞는 수목 및 조경수로 단지경관 향상, 노후 놀이터 정비 및 시설교체, 활용도 낮은 운동 및 놀이공간 기능전환, 전동휠체어 보관소 신설, 쓰레기 분리수거장 정비, 커뮤니티 공간 개선, 환경설계를 통한 범죄예방, 사인물정비 및 신설을 제시
박인숙 (2011)	거주민의 옥외공간 요구도 조사를 통하여 계획요소를 도출	기존 주차공간 재구성을 통한 공간 확보 어린이 놀이터 환경개선 유희공간을 정원으로 조성 활용성이 낮은 운동공간 재구성 복지관, 상가와 연계한 커뮤니티 공간 조성
주민호 (2016)	영구임대아파트 거주노인의 특성에 맞는 옥외공간 개선 방안 제시	운동시설과 어린이 놀이터를 휴게공간과 함께 설치 산책로 중간에 휴게공간 및 운동시설 설치 노인의 이용률을 높일 수 있는 공간으로 재구성 단차 보다는 안전울타리로 보차분리

2. 시사점 및 연구의 착안점

본 연구에 관련된 선행연구로서 영구임대아파트 거주민 실태에 관한 연구, 영구임대아파트 리모델링에 관한 연구를 중점적으로 분석하였다. 선행연구의 검토 결과 영구임대아파트 공급이후 다양한 사회적 문제가 발생하여 복지, 사회학, 보건 등 다양한 분야에서 거주민의 주거환경의 실태에 대한 연구가 진행되었다. 이후 건축, 조경, 도시 분야에서 영구임대아파트의 노후화와 거주민의 고령화로 리모델링에 관한 연구가 주를 이루고 있다.

영구임대아파트 리모델링에 관한 연구가 진행되었지만 아파트 주동, 주호에 초점을 맞춘 리모델링 연구가 주를 이루고 있으며 외부공간에 관한 연구는 미흡한 편이다. 또한 외부공간 개선에 관한 연구에서는 고령자를 위한 공간 증설, 활용성 낮은 공간의 재구성, 주차공간 증설 등 제안을 하였지만 실질적으로 실천이 가능한지 그리고 영구임대아파트 특수성과 거주민의 특성을 충분히 고려한 계획인지에 대해서 고찰이 필요하다.

이번 연구에서는 시범적으로 영구임대아파트 외부환경 개선 사업을 실시한 단지를 대상으로 계획과 실천의 간극이 발생한 원인에 대해서 알아보고자 한다. 영구임대 아파트 외부공간의 특성에 맞는 리모델링 계획요소를 도출하여 사업을 진행을 하였음에도 불구하고 많은 계획들이 무산이 되었고 그에 맞는 대응 방안은 무엇인지 알아보는 것이 필요하다.

제2장 이론적 배경

1절 영구임대아파트 거주민의 삶

1. 취약계층을 위한 영구임대아파트

1) 영구임대아파트 개념 및 공급배경

우리나라 임대주택은 영구임대아파트, 50년 공공임대, 국민임대, 공공임대, 민간임대, 기타임대로 분류된다. 이러한 임대주택 중에서 영구임대아파트는 사회주택으로 “주택으로서 기능을 다할 때까지 오직 임대료만 공급되는 주택”을 말한다. 서울주택공사에서 정의하는 영구임대주택은 임대주택법에 의하여 영구적인 임대의 목적으로 건설된 공공건설 임대주택으로, 저소득 시민의 주거안정을 도모하기 위하여 저렴한 임대조건(보증금, 월임대료)으로 거주 할 수 있는 주택이다.¹⁾

일정기간 임대 후 다시 분양하는 임대주택과 달리 무주택 저소득층을 위해 영구히 임대하는 특징을 가지고 있다. 임대아파트는 대표적으로 영구임대, 국민임대, 공공임대로 분류할 수 있다. 임대아파트 종류는 계층과 소득 조건에 따라 입주자격과 조건이 다르며 자세한 사항은 다음 표와 같다.

영구임대아파트는 도시영세민들의 주거안정을 위해 1989년부터 1993년까지 전용면적 23~43㎡의 소형 위주의 임대주택으로 총 19만호가 건설되었다(국토해양부, 2010). 당초 목표의 약76%선에서 영구임대단지를 공급하였고 전체 영구임대단지 채고 중 LH공사가 73.7%, 지방자치단체가 26.3%를 공급하였다. 이를 계기로 우리나라에서도 서구의 사회주택 개념에 부합하는 최초의 임대주택이 영구임대주택이라는 이름으로 등장하게 되었다(영구임대주택 주거실태조사, 2005).

영구임대아파트는 최초의 저소득층을 위한 주택이며 많은 도시빈민층과 무주택거주자에게 소중한 삶의 보금자리가 되었다. 정부의 영구임대주택 공급은 기존의 자유 경쟁적 주택공급에서 벗어나 복지의 측면에서 정부가 직접 개입

1) 서울주택도시공사 홈페이지 http://www.i-sh.co.kr/perm/m_8/wpge/intro/intro.do

해야 될 정당성과 공공주택의 중요성에 대해 새롭게 인식시켜주는 계기가 된 것이다.²⁾

영구임대주택은 주택부족 문제와 주거정책에서 긍정적인 변화를 가져왔다. 첫째, 제도적인 변화에서 긍정적 효과가 있었다. 기존의 공공임대주택의 경우 임대기간이 5년으로 제한되어 있어 진정한 의미에서의 임대주택이라 할 수가 없었다. 따라서 이러한 단점의 보완은 주로 제도적인 문제에 집중하였다. 두 번째는 취약계층의 주거문제에 대해 정부의 책임을 확실히 하여 국민들이 주거복지에 대한 의식을 고양시키고 그에 따라 주거권 운동의 확산을 가져왔다는 것이다.³⁾

[표 6] 임대아파트 분류

구분	임대기간	임대조건	입주조건
영구임대아파트	50년으로 계약은 2년단위로 체결	보증금 + 임대료 (시중시세의 30%수준)	생계급여 또는 의료급여 수급자, 국가 유공자, 일군위안부 피해자, 한부모가족, 신흥부부
국민임대아파트	30년 계약으로 2년 단위로 체결	보증금 + 임대료 (시중시세의 60~80%)	무주택 저소득층(소득1~4분위 계층) 월평균 소득의 70%이하
공공임대아파트	5년/10년/ 계약으로 의무기간동안 임대 후 분양전환 자격이 주어짐	보증금 + 임대료 (시중 전세 시세의 90% 수준)	무주택 세대 구성원으로 청약 통장에 가입된 자. 도시근로자 월평균 소득의 100% 이하

2) 김정호, 영구임대주택정책의 효과성 평가, 대한국토 도시계획학회 논문집, 2001

3) 임재혁, 영구임대주택 주민의 생활실태 및 의식에 관한 연구, 국내석사학위 논문, 연세대학교, 2007

2) 영구임대아파트 거주민 특성

영구임대아파트 거주민의 특성은 소득 계층으로 분류하여 보면 최하위에 속하는 계층으로 빈민층, 빈곤층, 영세민 등으로 불리기도 한다. 임대주택 중에서도 영구임대아파트는 임대기간이 50년으로 가장 길며 거주기간을 보장해준다. 임대아파트 중에서도 소득, 세대구성원 면에서 엄격한 거주조건을 가지고 있다. 거주대상은 주택공급에 관한 규칙(국토해양부령 제226호) 제31조 영구임대주택의 입주자선정 등에 대한 특례에 따라 무주택세대주로서, 수급자, 국가유공자 또는 그 유족, 일본군위안부피해자, 보호대상 한부모가족, 북한이탈주민, 장애인등록증이 교부된자, 65세 이상의 직계존속을 부양하는 자로 수급자 선정기준의 소득인정액 이하인 자, 아동복지시설에서 퇴소하는 자로서 아동복지시설의 장이 추천하는 자, 월평균 소득이 전년도 도시근로자가구당 월평균 소득의 50% 이하인 자, 국토해양부장관 또는 시·도지사가영구임대아파트의 입주가 필요하다고 인정하는 자, 청약저축가입자 이다. 단지의 거주민구성에서 입주조건에 따라 특정계층의 비중이 높게 나타날 가능성이 많다.

생활보호를 받는 가구는 가구주의 연령이 높고, 편부모 및 독거의 비율이 높으며 고용상태나 소득이 불안정한 경우가 많다. 또한 장애인 가구와 고령인구의 비중이 높으며 저소득 모자가구, 소년 소녀 가장 가구 등의 거주비율이 일반공동주택단지 보다 높다.

2. 영구임대아파트의 사회적 문제

취약계층을 위한 주거문제를 해결한 긍정적인 부분이 있었지만 취약계층의 밀집화로 다양한 사회문제가 나타나게 되었다. 내부적으로는 취약계층의 밀집으로 인한 무기력과 빈곤문화의 확대, 단지내의 반사회적 행동으로 인한 갈등, 관리문제 등을 드러내며 사람들이 기피하는 주거지로 변모하였다. 외부적으로는 지역사회에서 소외, 인근 주민들의 편견과 차별을 경험하고 있다.

공급 초기 영구임대아파트 거주민 실태를 입주전후로 비교한 김동배 외 1(1995)의 연구에서는 영구임대단지라는 비교적 안락한 거주공간으로 이주하고 나서 물리적 환경이 향상되고 정서적 기능이 향상되는 등의 긍정적인 변화가 있었던 반면, 음주가 증가하고 부정적인 음주문화가 확산되며, 청소년 비행이 심화되고, 이웃과의 유대감이 약화되었으며, 우범화 경향으로 주민의 불안감이 고조되고, 지역의 고립으로 접근성이 저하되는 등의 부정적 변화가 생겼다고 밝히고 있다.

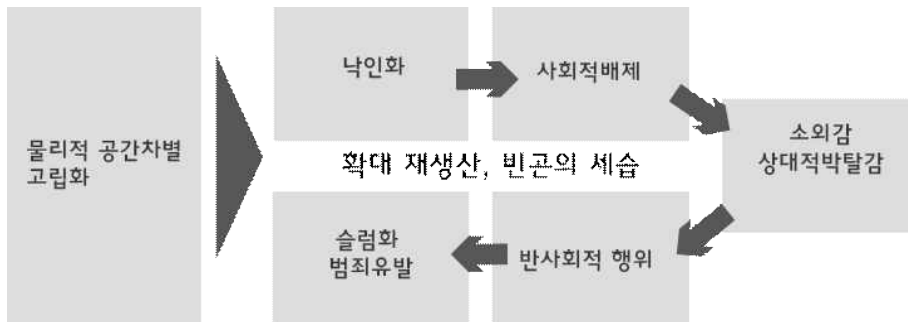
초기 거주민실태 연구내용에서 보는 것과 같이 입주초기 영구임대아파트의 사회적문제가 발생하고 있다는 것을 보여주고 있다. 1990년대 초기 만 하더라도 아파트에 거주하는 것은 부러움의 대상이며 부의 상징이었다. 열악한 환경에서 거주하던 입주민들은 아파트에 거주할 수 있는 기회를 부여받아 처음으로 아파트라는 공동생활 공간인 외부조정공간이 있는 주거환경에서 생활을 하게 되었다. 공동주택의 외부공간은 이웃주민들과 소통하고 교류를 할 수 있는 공간이지만 초기 영구임대단지에서는 그 역할을 제대로 수행하지 못한 것을 알 수 있다. 공동생활공간인 외부환경에서 음주 장소, 청소년 비행, 소음 등 반사회적 행위가 점차 늘어났으며 주민들의 외부공간에 대한 부정적 인식이 커지게 되었다.

단지의 내부적 문제뿐만 아니라 외부적인 사회적문제를 언급한 서종균(1997)의 연구에서는 영구임대아파트의 사회적 문제에 대해 6가지 키워드로 정리하였다. 물리적으로 경계가 지어지고, 사회적으로도 경계가 나타나게 된 공간적 분리의 문제, 대규모 공급보다는 소규모공급이 더 좋으며, 입지에 있어서 거주민의 여건을 고려하지 못한 주거지 특성의 문제, 사회복지관이 있는 것은 좋으나 노인과 장애인에 대한 복지시설 및 프로그램이 부족한 복지서비스 문

제, 특정계층의 밀집화로 나타나는 계층혼합의 문제, 영구임대아파트 거주민의 관리의식 부족으로 생각하는 것은 단순한 생각일 수 있으며 입주자 대표회의 구성이 필요한 점에 대한 주택관리의 문제, 영구임대아파트와 분양아파트사이의 경계가 극명하며 두 집단 간의 갈등이 나타나는 배제의 공간 문제가 있었다.

입주 한지 30년이 지난 지금도 여전히 사회적 문제가 발생하고 있다는 것으로 나타났다. 남기철(2010) 연구에서는 입주 20년의 경험이 탈빈곤과 복지증진으로 연결될 수 없었고, 오히려 슬럼화와 사회적 배제의 심화가 농축되는 상황이라는 것을 확인하였다. 또한 마포구에서 실시한 ‘영구임대아파트 단지 거주민 생활실태 조사’에서는 조사에 응한 2,966명 중 576명이 ‘자살위험군’ 이었다고 밝혔다. 조사가 실시된 단지에서는 조사하기 전 달에 무려 9명의 주민이 스스로 목숨을 끊은 것으로 알려졌다.

영구임대단지의 사회적문제가 여전히 심각하며 이를 해결하기 위한 노력이 시급하다는 것을 알 수가 있다. 앞으로 가속화될 고령화 문제가 겹치게 되면 사회적문제는 더 악화될 것으로 보인다.



[그림 3] 영구임대아파트 취약계층 밀집화에 의한 사회적 배제 메커니즘 (자료: 홍익옥 외, 공공임대주택 입주민 사회통합방안 모색, 한국도시연구소, 2004, 재구성)

2절 영구임대아파트 외부공간 개선의 필요성

1. 영구임대아파트 외부환경의 특성

1) 공동주택 외부공간의 의미

공동주택의 외부공간은 인위적으로 조성된 공간에서 인간이 활동할 수 있는 내부공간을 제외한 잔여공간을 말하며, 인간에게 영향을 줄 수 있는 공간으로 해석될 수 있다. 이는 외부공간의 범위를 자연적인 공간과는 구분하여, 자연 상태에서 볼 수 있는 자연과 접촉되는 공간이 아닌 건물군이 집합된 지역에서 타 건물에 의해 창조된 공간을 의미한다.⁴⁾

공동주택단지의 외부공간은 휴식, 운동, 오락 등의 활동 공간을 제공하는 단독주택의 마당과 같은 역할을 한다. 특히 거주민 및 외부주민들의 사회적 교류의 장으로서 지역사회 및 주민과 연관을 맺어 다양한 활동을 유도하며, 건축물에 이외의 주차장, 녹지, 공원, 놀이터 등 모든 토지를 포함한다. ⁵⁾

공동주택의 외부공간은 단독주택의 정원처럼 사적인 공간이 아니며, 단지라는 하나의 생활상 확립에 필요한 반공유적 공간으로서 인식할 수 있다. 자연과의 접촉, 오락, 휴양, 운동, 사회적 교류 등 공동생활에 필요한 요소를 담는 활동공간으로서 거주민에게 다양한 활동과 경험의 가능성을 제공하며, 내부공간에 대한 보완의 기능 등 복합적 기능을 수용하는 공동생활의 장인 것이다.⁶⁾

이러한 외부공간의 역할은 건축물이 들어서고 나머지의 공간만을 의미하는 것이 아니라 외부공간을 이용함으로써 거주민에게 생활의 활력을 주는 영역이므로 주거환경의 질을 높일 수 있는 요소이다.

공동주택 외부공간의 역할 및 기능은 위락 및 휴식기능, 사회 심리적 기능, 교육적 기능, 환경적 기능 총 4개로 구분할 수 있다. 이를 종합하면 다음 표와 같다.

4) 김영석, 주거환경계획, 신학사, 1895

5) 유수명, 공동주택단지 외부공간의 옥외시설 선호도 분석연구, 서울과학기술대학교 석사논문, 2014

6) 오정혜, 순외부공간비 도입을 통한 아파트단지 외부공간의 질 개선 방안, 서울대학교 석사논문, 2001

[표 7] 공동주택 외부공간의 기능 및 역할

구분	내용
위락 및 휴식기능	입주민에게 여가생활을 할 수 있는 장소를 제공하고 정서를 순화시켜주는 휴식의 기능을 함
사회 심리적 기능	타인과의 상호관계를 맺는 역할을 함
교육적 기능	자연적 환경 속에서 얻어지는 자연법칙에 대한 이해나 문화적 접촉에 의한 미적 감각의 개발을 시켜주는 기능을 함
환경적 기능	환경적 측면에서 쾌적성을 인간에게 제공하는 기능을 함

자료 : 유현영, 2012, “공간과 인간행태 특성에 따른 디자인 방안 연구”, 성균관대학교, 석사논문, pp. 7~8을 참고로 필자 재구성

여가생활을 할 수 있는 장소를 제공하며 정서안정에 도움이 되는 위락 및 휴식기능, 단지거주민, 외부주민과 교류하며 관계망을 형성할 수 있는 사회 심리적 기능, 자연과 접촉하여 다양한 경험을 통해 자연에 대한 법칙을 배울 수 있는 교육적 기능, 쾌적한 환경을 제공해 주는 환경적 기능을 제공해 준다.

하지만 영구임대아파트의 외부공간은 일반공동주택에서 나타나는 기능과 역할을 제대로 수행하지 못한다. 단지 내에서의 음주, 청소년 비행, 소란, 주민간 다툼 등 반사회적 행동들로 인하여 외부활동이 제한적이다. 또한 거주민간 소외, 불신 문제 등에 의해 공동체에 대한 자부심이 낮다. 영구임대아파트 거주민에게 필요한 본래의 외부공간기능을 회복시키기 위해 외부환경의 개선이 시급한 상황이다.

2) 공동주택 외부공간의 법적기준

[표 8] 공동주택 외부공간의 법적기준

시설	일반 아파트	영구임대아파트
주민 공동 시설	50m2 +300세대를 넘는 매 세대마다 0.1m2를 더한 면적을 설치. 그 면적의 합계가 300m2 초과할 때는 설치면적을 300m2로 할 수 있다.	50m2 +300세대를 넘는 매 세대마다 0.3m2 를 더한 면적을 설치. 그 면적의 합계가 300m2 초과할 때는 설치면적을 300m2로 할 수 있다.
근린 생활 시설	매 세대 당 6m2의 비율로 산정한 면적을 초과해서는 안되고 1000m2를 넘는 경우 주차장 및 물품하역에 필요한 공간을 설치, 주변에 조경을 위한 식재 등의 조치를 취해야 한다.	일반 아파트 기준과 동일
사회 복지 관	설치 기준 없음.	100세대이상 300세대 미만 : 100m2 이상 설치 300세대이상 500세대 미만 : 300m2 이상 설치 500세대이상 1,000세대 미만 : 500m2 이상 설치 1,000세대이상 1,500세대 미만 : 1000m2 이상 설치 1,500세대이상 2,500세대 미만 : 1500m2 이상 설치 2,500세대이상 5,000세대 미만 : 2,000m2 이상 설치
주차 장	전용면적 85m2 초과 : 65m2당 1대 전용면적 85m2 이하 : 75m2당 1대 (반드시 세대 당 1대이상 설치, 단, 전용면적 60m2 이하인 경우 세대 당 0.7대 설치)	전용면적 160m2 당 1대 (세대 당 기준 없음)
조경 시설	대지면적의 30% (단, 전용면적 85m2인 주택 2/3이상 건설하고 연면적이 2,000m2이상일 경우 대지면적의 15%)	일반 아파트 기준과 동일
놀이 터	100세대 미만인 경우 매 세대 당 3m2의 비율로 산정한 면적, 100세대 이상인 경우 300m2에 100세대를 넘는 매 세대 당 1m2	일반 아파트 기준과 동일
휴게 시설	500세대 까지는 1개소 이상, 500세대를 넘는 경우에는 500세대마다 1개소를 더한 수 이상 설치	일반아파트 기준과 동일
주민 운동 시설	300m2 + 500세대를 넘는 200세대마다 150m2를 더한 면적 이상의 운동장, 그안에 체육시설 1개소 이상 설치	일반아파트 기준과 동일

2. 영구임대아파트 거주민의 생애주기 변화

1) 거주민의 고령화

2016년 통계청에서 발표한 고령자 통계자료에 따르면 2015년 기준 65세 인구는 657만명으로 한국 전체 인구의 13.2%에 육박하고 있다. 2000년에 고령인구가 7.2%로 ‘고령화 사회’에 진입하였는데, 2018년 ‘고령 사회’, 2060년엔 ‘초고령사회’가 될 것으로 전망되고 있다(통계청,2016). 현재의 조사에 의하면 영구임대단지 세대 중 65세를 넘는 가구가 35%가 넘고 있으며 55세를 넘는 비중도 높아 노인세대를 고려한 외부환경 개선 계획이 필요하다.

[표 9] 서울시 영구임대아파트 65세이상 노인 비율

공급시기	단지명	입주세대수	65세이상 세대수	65세이상 비율	입주 20년이상
1989	하계5단지	630	370	59%	395
1991	성산	1778	1039	58%	1130
1991	면목	893	458	51%	574
1991	중계3단지	2575	1306	51%	1487
1991	대치1단지	1606	920	57%	1104
1992	수서1단지	1224	450	41%	623
1992	수서6단지	1468	682	46%	973
1992	가양4단지	1953	780	40%	994
1993	가양5단지	2325	915	39%	1138
1993	방화2-1단지	1487	667	45%	774
1994	방화6단지	593	213	36%	229
1993	방화11단지	1021	393	38%	507
1994	공릉1단지	1374	552	40%	815
1994	월계사슴1단지	1318	564	43%	766
1995	신내10단지	522	200	35%	437
1995	신내12단지	988	299	30%	485
1994	내곡보금자리지 구6단지(임대)	129	37	29%	0

SH주택공사가 관리하는 서울시 영구임대아파트의 노인 인구비율이 상당히 높음을 알 수 가 있다. 영구임대아파트의 특성상 20년 이상 입주자 비율이 높아 고령화의 비율은 지속적으로 높아질 것이다.

단지 내 외부환경의 시설은 놀이터, 체육시설, 휴게시설 등이 있다. 공급초기에는 입주자의 특성에 맞는 외부환경으로 조성되었으며 현재 까지 유지되고 있다. 고령화가 급속도로 진행된 영구임대아파트 거주민의 연령대와 특성에 맞지 않아 노인과 장애인에게 필요한 서비스가 제공될 필요가 있다.

노화가 진행될수록 일상생활 영역은 도보 가능한 범위로 축소되므로 노인의 건강하고 활동적인 생활을 유도할 수 있는 근린주거환경이 필요하다. 근린환경의 조작적 정의에서 차이가 존재하기는 하지만 근린환경이 열악한 곳에서의 정신건강이 좋지 못하다는 결과를 보여주고 있다(김동배 2013). 특히, 이러한 근린환경의 영향력은 다른 인구집단보다 노인에서 취약하게 작용하게 되는데(Glass & Balfour, 2003), 그 이유는 노인들은 은퇴와 제약된 이동성으로 인해 주거지 주변으로 삶의 영역이 제한되어(Lawton, 1977) 젊은이들보다 더 많이 주거지 주변의 환경에 노출되어(Elreedy, Krieger,Ryan, Sparrow, Weiss & Hu, 1999) 환경의 영향을 더 많이 받게 되기 때문이다. 또한, 노인의 경우 신체적, 인지적 대처능력이 감소하기 때문에 열악한 환경을 참아내는 것이 더욱 어려워지기 때문에(Whitley& Prince, 2005) 노인에게 미치는 근린환경의 영향력은 성인집단보다 크게 된다.



[그림 4] 가양4단지의 거주민 고령화로 학생수가 줄어 폐교하게 된 공진초등학교

가양4단지 바로 옆에 위치한 서울공진초등학교는 2012년에 폐교하였다. 초기 입주민 인터뷰에 의하면 가양4단지 입주 초기만 하더라도 입주민의 대다수가 베이비붐 세대이며 초등학교 자녀가 있었던 세대가 많아 유일하게 있었던 공진초등학교에 다니는 학생들이 많았다. 그러나 현재 거주민의 생애주기 변화와 고령화로 학생 수가 줄어들게 되었고 결국 폐교를 하게 되었다.

가양4단지 주민

“입주초기만 해도 아이들이 엄청 많았지. 공진초등학교가 유일하게 있었던 초등학교였어.. 우리 아들도 여기 다녔었는데 폐교되서 아쉬워 ..”

“단지내에서 아이들 보기가 참 어려워.. 놀이터도 노인들만 벤치에 앉아있지 아이들이 노는 걸 못봤어.. 놀이터에서 노는 아이들은 다른 단지 아이들이야..”



[그림 1] 단지 주민의 고령화로 이용하지 않는 놀이터(가양5단지, 성산단지)

영구임대아파트의 놀이터는 현재 이용률이 현저히 떨어지고 있다. 입주초기만 하더라도 아이들이 많아 놀이터이용이 많았지만 현재는 주변에 위치하고 있는 다른 단지 아이들이 주로 이용하며 가끔씩 놀러오는 손녀 손자들이 이용하고 있다. 입주 초기와 다른 거주민의 생애주기 변화에 따라 외부공간의 변화가 필요해 보인다.

2013년 주민공동시설 설치 총량제가 도입되어 규정된 면적 내에서 수용에 맞는 시설을 자율적으로 설치가 가능해졌다. 그러나 필수시설인 놀이터의 경우 1,000세대 이상 단지에는 500㎡에 세대당 0.7㎡를 더한 면적이 최소면적 기준이며 이를 충족시켜야 한다. 이러한 기준으로 이용하는 사람이 없지만 용도변경을 할 수 없는 문제점이 생겼다. 이에 2016년 법개정을 통해 공동주택의 주민공동시설 설치 면적이 ‘주택건설기준 등에 관한 규정’에서 산정한 총량제 면적에 미달되는 경우라도 입주자 3분의 2 이상의 동의를 받으면 다른 공간으로 변경 할 수 있다.

2) 영구임대아파트의 사회적 환경 변화

영구임대아파트에서 나타나는 사회적문제가 개선되고 있다. 입주초기부터 현재까지 사회적 문제를 해결하고자 단지내부에 위치한 사회복지관, 외부 복지단체 등 정부와 복지기관의 노력이 이어졌다. 사회복지관에서는 저소득층 무료 배식, 거주민의 교화와 역량강화를 위한 다양한 프로그램이 진행 중이다. 그 결과 입주초기 보다는 거주민의 복지가 좋아졌으며 단지내부에서 나타나는 반사회적 문제도 줄어든 것을 알 수가 있다. 거동이 불편한 고령자, 장애인 세대를 위한 의료, 급식 방문서비스를 진행중이며 교육문화 프로그램을 통해 주민의 자연스러운 커뮤니티 활동이 일어날 수 있는 환경이 조성 되었다.

[표 10] 사회복지관 서비스현황

구분	가양 4단지	가양 5단지	마포성산단지
서비스제공	<ul style="list-style-type: none"> -급식지원사업 -건강지원사업 -정서지원사업 -청소년교육지원사업 	<ul style="list-style-type: none"> -식사나눔활동 -이웃관계망사업 -치매예방사업 -건강지원사업 	<ul style="list-style-type: none"> -급식지원사업 -안부확인, 말벗서비스 -건강지원사업
지역사회조직화	<ul style="list-style-type: none"> -주민조직화 사업 -주민역량 강화사업 -주민 네트워크 사업 	<ul style="list-style-type: none"> -주민조직화 사업 -주민역량 강화사업 -주민 네트워크 사업 	<ul style="list-style-type: none"> -주민조직화사업 -복지네트워크구축사업
교육문화	<ul style="list-style-type: none"> -보충학습교실 -영어회화교실 -글썸교실 -피아노교실 -미술교실 -컴퓨터교실 -어르신 한글, 한자 교실 	<ul style="list-style-type: none"> -건강체조교실 -기체조교실 -요가교실 -컴퓨터교실 -영어교실 -노래교실 -밸리댄스교실 -풍물교실 	<ul style="list-style-type: none"> -어르신노래교실 -보충학습교실 -영어회화교실 -컴퓨터교실

입주초기에는 경제적, 사회적 환경이 열악하여 주민과 교류할 여유가 없었지만 지금은 사회적지원을 바탕으로 소통의 장이 많이 생겼으며 이웃관계가 많이 개선된 것으로 보인다. 또한 오랜시간 같은 주거환경을 공유한 거주민간에 자연스러운 관계형성이 생겼다. 거주민의 인터뷰 통해 알아본 결과 입주초기에는 옆집사람이 누군지 관심도 없었고 소통할 여유가 없었지만 지금 현재는 윗층 아래층 주민을 다 알 정도로 관계가 개선됨을 알 수 있었다.



[그림 6] 사회복지관 프로그램 참여 모습

생애주기변화에 따른 영구임대아파트 변화 양상

현재

입주초기

- 이웃주민과의 교류 적음
- 반사회적 행위 많음
- 차량 소유 거주민 적음
- 베이비부머 세대가 초기입주민으로 아이들이 많이 거주
- 놀이터 이용률 높음
- 협소한 방이지만 무주택거주민이었던 입주민들은 만족도가 높았음



- 사회복지관 프로그램을 통한 거주민 교화, 역량 강화
- 임대아파트이지만 영구임대라는 특수성 때문에 주민의식이 강함
- 오랜세월이 흘러 입주초기에는 주민들과 교류가 없었지만 자연스럽게 이웃주민들과 커뮤니티 형성
- 경제력 향상과 자녀들의 출가로 거주내부공간의 협소함 완화 그러나 빨래건조 짐을 놓기에는 부족한 공간
- 주변 인프라의 향상(상가, 교통, 버스, 지하철)
- 차량 소유 거주민의 증가로 주차장 부족
- 노인인구 비율 증가
- 1인가구 비율 증가
- 장애인 거주민 수 증가
- 놀이터 이용률 저하
- 입주민의 생애주기 변화가 있지만 입주초기와 동일한 공간구조
- 전동차 헬체어 이용자 많아짐
- 단지외부주민과의 갈등은 여전히 존재
- 영구임대아파트의 안 좋은 인식 존재

[그림 7] 생애주기 변화에 따른 영구임대아파트 변화 양상

3. 영구임대아파트 관리의 문제

1) 영구임대 아파트 관리의 이해관계자

임대주택 관리규약에서는 임대주택법 제29조 제3항 제1호에 따라 공동주택의 관리 또는 사용에 관하여 필요한 사항을 규정함으로써 임대주택의 주거생활의 질서유지 및 쾌적한 주거환경의 유지와 더불어 임대사업자와 임차인간에 권리와 의무관계 등 관련되는 사항을 규정하고 있다(동 규약 제1조). 즉 동 규약은 임대주택단지 안의 공동주택, 부대시설 및 복리시설과 그 대지의 관리 및 사용에 관하여 적용된다. 여기서 임대주택의 인적 구성요소로서는 임대사업자와 임차인, 임차인대표회의, 관리주체로 구분된다. 임대사업자는 당해 임대주택을 건설·공급한 한국토지주택공사를 말하고, 임차인은 임대사업자와 주택임대차계약을 체결한 임차인 및 그 임차인과 동일한 세대를 구성하여 당해 임대주택에 거주하는 배우자 및 직계존·비속을 말하고 있다.

(1) 임대사업자

“임대사업자” 15)라 함은 당해 임대주택을 건설·공급한 한국토지주택공사 16)를 말한다(동규약 제3조의1). 임대주택법에 의하면 임대주택은 정부의 계획에 따라 토지를 개발·공급하고, 정부예산 또는 국민주택기금 등을 재원으로 임대주택을 건설한 다음, 임대주택을 공급하게 되며, 정부의 고시에 따른 임대보증금과 임대료를 받게 된다. 결국, SH공사가 임대사업자가 되는 것이다.

(2) 임차인대표회의

“임차인대표회의”라 함은 임대주택법 제29조 제1항에 따라 구성된 임차인대표회의를 말하며(동 규약 제6조 제2항), 임대주택법 제29조 제3항에서 정한 사항에 관하여 이 규약이 정하는 바에 따라 임대사업자와 협의를 통하여 관리업무에 참여한다(동 규약 제3조의 임차인대표회의는 임차인의 충분한 의견 수렴과 양질의 서비스를 공급하기 위한 관리체제로 의결기구인 것이다.

(3) 관리주체

“관리주체”라 함은 임대사업자인 SH공사로부터 관리업무를 수탁한 주택 관리업자를 말하며(동 규약 제3조의5), 집행기구로서 선량한 관리자의 주의로 관계법령, 임대사업자와 임차인간에 체결한 주택임대차계약서, 이 규약 및 임대사업자와 임차인대표회의 간에 합의한 사항에 따라 관리19)하도록 되어 있다(동 규약 제6조 제3항). 즉 관리주체는 임차인의 충분한 의견 수렴과 양질의 서비스를 공급하기 위한 관리체제로 집행기구로써 그의 주된 업무는 공동주택의 공용부분과 부대시설 및 복리시설의 유지보수와 안전관리라고 할 수 있다.

제3절 계획과 실천의 간극에 대한 선행연구 및 이론 고찰

1. 조경계획과 시공의 관계

조경계획과 디자인은 장래의 공간 이용에 관한 안을 제시한다는 점에서 공통점을 가지고 있으며 일반적인 계획·디자인과정은 기본전제-자료수집-자료분석-종합-기본구상-대안제시-기본계획-세부디자인-시공-관리의 순서로 진행된다. 정확한 디자인이 되어야만 원하는 시공이 이루어질 수 있으며, 원칙적으로 디자인과 시공은 일치하여야 한다. 그러나 대부분의 경우 여러 가지 변경요인으로 인하여 당초 설계도와 준공도는 크고 작은 차이를 보이게 된다. 원인은 발주자, 디자이너, 시공자, 사용자 또는 주위의 이해당사자 등에 있다 (김동찬, 2011)

2. 조경계획과 시공의 불일치

김학범 외1 (2003)은 조경설계와 시공의 불일치에 대해 연구하였다. 설계와 시공의 간극이 생기는 요인으로 설계적 요인과 시공적 요인으로 구분하여 조사하였다. 설계적요인에는 설계서간 상호모순, 내용누락, 불분명, 설계서와 현장여건 상이, 설계서 오류 가 있었으며 시공적요인으로는 현장여건, 시공개선,

발주자요구, 민원이 있었다.

김유리 외1(2007) 연구에서는 청계천복원사업의 조경설계안 변경 요인 분석을 하였다. 설계과정 분석을 통한 설계변경요인도출과 조경계획 및 설계 참여자 수행담 분석을 통한 설계변경요인 도출 두가지 방법으로 연구를 진행하였고 설계변경영향요인으로 사회정치적요인, 제도적요인, 기술적요인으로 구분하여 조경설계 수행의 문제점과 개선방안을 도출하였다.

[표 11] 청계천복원사업 조경설계안 변경요인 분석틀

구분		항목		내용
		대항목	소항목	
조 경 계 획 및 설계	설 계 도 서	-경관설계 -식재 및 식재지반설계 -호안설계 -생물서식처조성 설계 -시설물 및 포장 설계	-설계 내용 검토 -기본계획, 기본설계, 실시설계, 과정 별 설계안 변경사항 검토 -설계안 변경 영향요인 도출	설계도서에 나타난 설계안 변경 영향요인 도출
	참 여 자 수행담	-조경설계안 변경과 관련된 난점 -수행상 난점의 극복방안		설계도서에 나타나지 않는 설계안 변경 영향요인 도출
자문 및 토론회 내용		-청계천 복원시민위원회 및 자문회의 자문 -시민단체 토론회		문헌자료와 수행담을 통한 설계안 변경 영향요인 도출

자료 : 김유리 외1(2007), 청계천복원사업의 조경설계안 변경 요인 분석

김재근 (2007)의 연구에서는 설계변경을 원인별로 구분하여 설계변경 사례를 분석하였다.

[표 12] 설계변경 원인별 구분표

원 인	구 분
기능보완	경관향상, 기능향상, 하자억제, 이용률증대 등을 위한 보완
민원	주민 요구사항, 이용자 요구사항 등 반영
시공요인	시공난이도, 재료수급의 어려움, 시공요소 등에 기인된 변경

현장조사미비	설계서와 현장불일치로 설계에 의한 시공이 불가능한 경우
계획변경	발주처의 변경 또는 추가작업지시
재료 부적정	재료의 문제로 설계대로 시공이 불가능한 경우
공법 부적정	공법의 문제로 설계대로 시공이 불가능한 경우
설계서 불일치	설계도면, 공사시방서, 물량내역이 상이한 경우
도면미비	상세도가 누락되거나 도면이 부정확한 경우

자료 : 김재근 (2007) . 조경공사 설계변경 사례분석을 통한 공사품질 향상 방안연구

[표 13] 조경계획과 시공의 불일치 선행연구 요약

구분	제목	연구자	연구내용
계획과 시공의 간극 요인 연구	상상어린이공원 설계과정의 주 민참여와 시공 후 미반영요인 과의 관계 분석	김동찬 외1 (2011)	<ul style="list-style-type: none"> - 서울시의 상상어린이공원을 대상으로 이용자들의 요구 사항에 대해 분석 한후 계획상 의견의 적용 실태를 비교 분석 - 미반영 의견 요인 추출
	조경 디자인과 시공의 불일치 유형에 관한 연 구	김동찬 외 2(2012)	<ul style="list-style-type: none"> - 사례 분석을 통해 디자인과 시공이 어느 정도 일치하지 않는지 불일치 빈도를 파악하고, 이를 유형화 하였음.
	조경 식재 공사 설계변경 유형 및 변경 적합성 에 대한 인식 분석	박재영 외 1(2014)	<ul style="list-style-type: none"> - 아파트 단지 조경식재공사에서 발생하는 설계변경의 유형과 설계변경의 적합성 인식을 분석함으로써 향후 조경식재공사의 설계변경을 효율적으로 관리하기 위한 기초 자료를 제시함.

3. 사업과정에서 나타난 갈등에 관한 연구

장성환(2010) 연구에서는 주택재개발사업을 추진하는 과정에서 사업에 참여하는 다양한 이해집단 간에 발생하는 갈등양상 구조 분석을 하였으며 갈등 구조의 분석은 육하원칙 접근, 즉 갈등의 당사자(누가), 갈등의 이슈(무엇을), 갈등의 발생시기 및 진행단계(언제), 갈등의 사업구역 특성요인(어디서), 갈등의 원인 및 유형(왜), 갈등의 표출형태 및 관리방식(어떻게)을 규명하여 진행하였다.

김용만(2016) 연구에서는 문헌연구를 통해 갈등요인을 추출하였고 시행단계별 갈등요인에 대해 중요도를 분석하고 빈도분석과 기술 통계분석을 시행 후 갈등 요인별 관리방안을 제시 하였다.

채성주 외 5(2010) 연구에서는 사업의 추진을 지체시키는 갈등의 발생과정, 갈등의 내용, 갈등의 발생원인, 갈등의 유형 및 참여 주체들 간의 주요 갈등구조를 분석하여 원인을 규명 하였다.

[표 14] 사업과정에서 나타난 갈등에 관한 선행연구 요약

구분	제목	연구자	연구내용
사업과정에서 갈등에 관한 연구	도시정비사업 추진 과정에서의 이해집단 간 갈등 구조 분석	장성환 (2010)	주택재개발사업을 추진하는 과정에서 사업에 참여하는 다양한 이해집단 간에 발생하는 갈등양상 구조 분석
	주택재개발정비사업의 시행단계별 갈등관리 방안에 관한 연구	김용만 (2016)	문헌연구를 통해 갈등요인 추출 - 시행단계별 갈등요인에 대해 중요도를 분석하고 빈도분석과 기술 통계분석을 시행 후 갈등 요인별 관리방안을 제시

	도시 및 주거환경정비사업 추진과정에 나타난 갈등관리	채성주 외 5(2010)	- 사업의 추진을 지체시키는 갈등의 발생과정, 갈등의 내용, 갈등의 발생 원인, 갈등의 유형 및 참여 주체들 간의 주요 갈등구조를 분석하여 원 인 규명
도 시 재 생 의 사 업 특 성 을 반영한 리스 크 관련 연구	도시재생의 특성을 고려한 주거환경개선사업의 사업단계별 리스크 인자 분석 및 영향도평가	이정석 외 1(2011)	-도시재생의 특성을 반영한 주거환 경개선사업에서 나타나는 주요 리스 크 인자를 분류 및 도출하고, 리스크 분석방법에 의한 중요도 산정 및 영 향도를 판별하여 사업추진 단계별 우선순위에 해당하는 상위 리스크 항목을 제시
	대전시 중구지역의 주거환경개선사업에 관한 연구	김종욱 (2008)	- 주거환경개선사업 사례분석을 통 하여 추진과정에서 나타나는 문제점 및 개선방안을 도출함

4절 연구대상 선정 및 분석틀

1. 연구 대상지의 선정

본 연구는 영구임대아파트 외부환경개선 과정에 나타난 계획과 실천의 간극 요인이 무엇인지 고찰하고자 하였다. 대상지 선정을 위해 기초생활수급자, 노인, 장애인 등이 밀집한 서울시 영구임대주택 중 최근 단지 고령화와 노후화에 따른 외부환경 개선사업이 이루어진 단지를 파악하였다. SH공사에서 영구임대주택 총 20곳 중, 마포성산단지, 가양4단지, 가양5단지에서 외부환경개선 사업을 실시한 것으로 확인하였다. 단지의 고령화와 노후화 문제를 개선하기 위한 최초의 사업이라는 측면에서 의미가 크다.

본 연구의 대상지는 고령화와 노후화된 영구임대아파트를 대상으로 계획을 실시하였고 공사가 완료되었다. 시공 완료 후 계획이 어떻게 실현되었고 그 과정에서 무산된 계획이 무엇인지 그 요인이 무엇인지 알아보는데 적합한 대상지이다.



[그림 9] 단지 주민의 고령화로 이용하지 않는 놀이터(가양5단지, 성산단지)

2. 연구대상지 현황

1) 가양 4, 5단지의 근린환경



[그림 10] 가양 4,5단지의 입지적 특성

가양 4,5단지는 서울주택도시공사에서 관리하고 있는 영구임대아파트로 강서구 가양동에 위치하고 있다. 이 지역은 과거 습지였으나, 올림픽대교가 건설되면서 육지가 된 곳이다. 가양지구 개발로 많은 아파트가 들어섰고, 한강변의 습지를 메워 택지를 조성함으로써 탑산을 중심으로 새로운 주거지가 형성되었다.

가양 4,5단지 주변으로 고층 아파트 단지가 밀집해 있어 인구밀도가 높은 편이다. 높은 인구밀도에 맞게 학교가 많이 분포해 있는 것을 볼 수 있다. 올림픽대교, 가양대교, 가양역이 들어서면서 고급 아파트단지가 건설되었고 홈플러스

러스, 의료시설, 은행 등 생활시설이 잘 갖추어져 있다. 교통환경은 가양역에서 걸어서 5분거리에 있어 접근성이 좋다. 대상지 북쪽으로 보행거리내에 한강, 허준근린공원, 나루근린공원이 위치하고 있다.

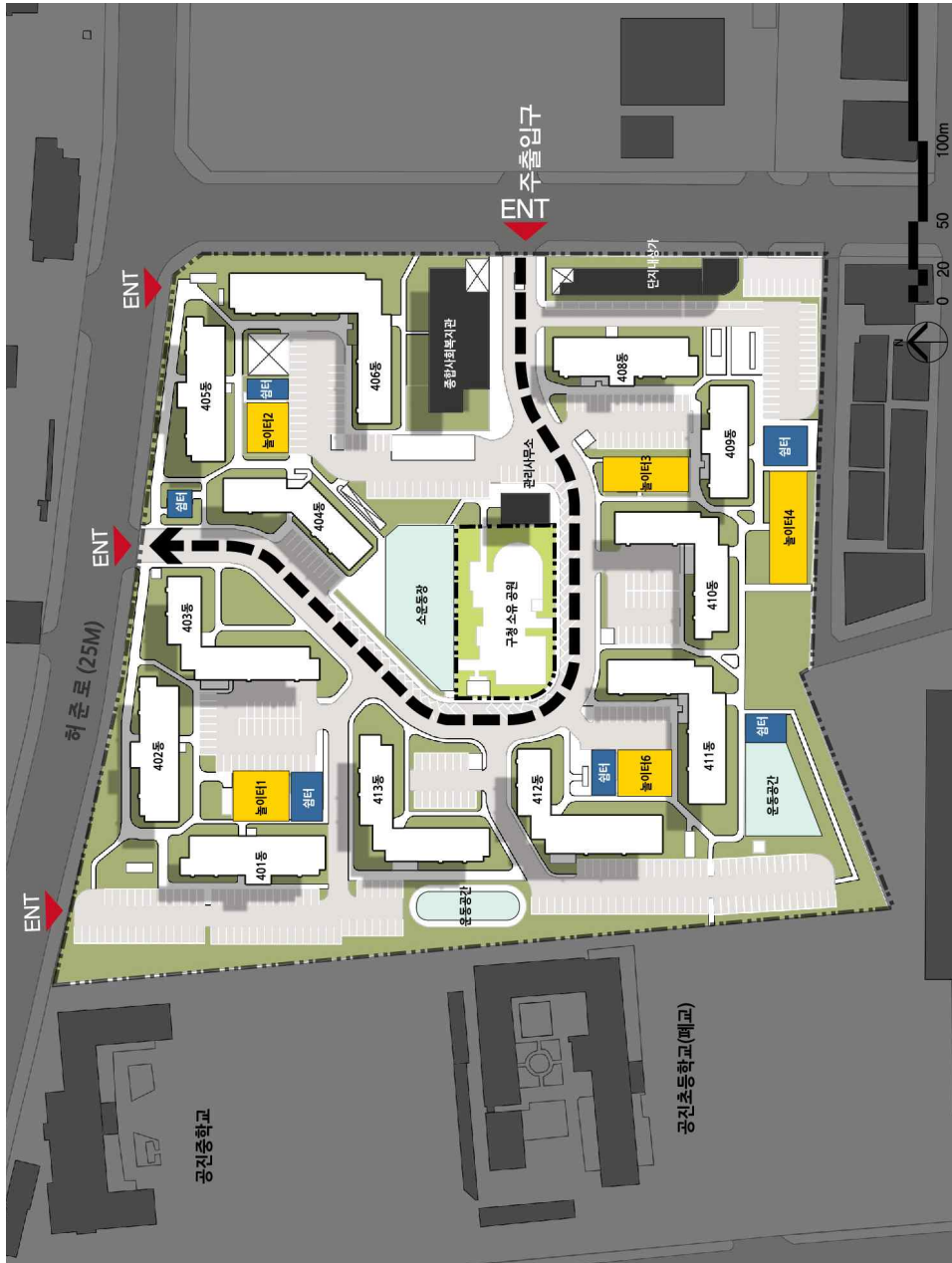
2) 가양 4, 5단지 개요

[표 15] 가양4단지 개요 및 위치도

단지위치	강서구 양천로 57길 37(가양동)			
준공일	1991.10.15.			
공급유형	영구임대			
전용면적	22,33,39			
세대수	1,998	기초생활수급자	796	
노인세대수	780	독거가구수	816	
입지유형	도시형	배치유형	중앙형	
어린이놀이터	4개소			
체육시설	1개소(배드민턴장)			
복지시설	1개소(사회복지관)			

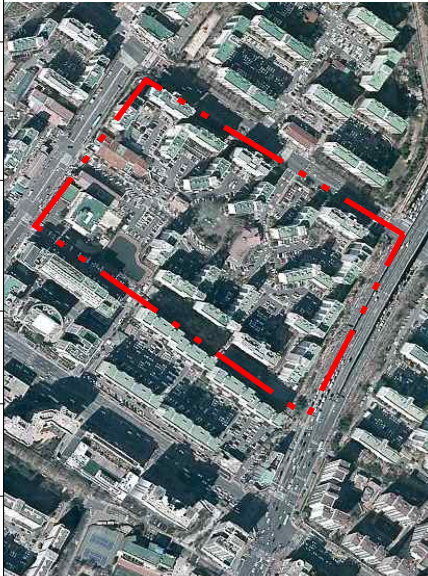
가양 4단지는 서울시 강서구 가양동에 위치하고 있으며 1991년에 공급된 단지이다. 총 1,998세대가 입주가능하며 현재 1,953세대가 거주하고 있다. 65세이상 비율이 40%로 고령자 거주자가 많은 것으로 나타났다. 배치유형은 중앙형이며 어린이놀이터 4개소, 체육시설(배드민턴장) 1개소, 복지시설(사회복지관) 1개소가 입지해 있다. 중앙에 구청소유 공원입지로 거점공간이 확보되어 있다.

■ 가양 4단지 외부환경 배치도



[그림 11] 가양4단지 외부환경 배치도

[표 16] 가양5단지 개요 및 위치도

단지위치	강서구 양천로 57길 36(가양동)			
준공일	1991.10.15.			
공급유형	영구임대			
전용면적	22,33,39			
세대수	2,411	기초생 활수급 자	889	
노인세대 수	915	독거가 구수	851	
입지유형	도시형	배치유 형	중양 형	
어린이놀 이터	7개소			
체육시설	2개소(축구장, 농구장)			
복지시설	1개소(사회복지관)			

가양 5단지는 서울시 강서구 가양동에 위치하고 있으며 1991년에 공급된 단지이다. 총세대수는 2,411세대이며 현재 2,325세대가 거주하고 있다. 65세이상 비율이 39%로 고령자 거주자가 많은 것으로 나타났다. 배치유형은 중양형이며 어린이놀이터 7개소, 체육시설(축구장, 농구장) 2개소, 복지시설(사회복지관) 1개소가 입지해 있다.

■ 가양 5단지 외부환경 배치도



[그림 12] 가양5단지 외부환경 배치도

3) 마포성산단지 근린환경



{그림 13} 마포성산단지의 입지적 특성

마포성산단지는 서울시 마포구 성산2동에 위치하고 있다. 성산동은 일제강점기에 홍제천 직강공사를 하면서 논밭이었던 부지가 변하기 시작하였다. 8.15 광복후 성산지구 택지조성을 하면서 현재의 지형이 되었다. 성산2동은 대부분 주택지역이다. 과거 성산단지 입주초기 당시에는 서울의 끝이라고 불릴 만큼 황량한 상태였다. 2002년 월드컵 경기장 건립의 영향으로 주변 인프라가 개발되었다. 불광천, 홍제천 정비사업, 공원 조성, 도로 조성 등 주민들이 생활하기 편한 시설들이 갖추어졌다.

성산단지는 서 남쪽으로 불광천과 홍제천을 접하고 있으며 도보권내에 평화의공원과 새터산이 있어 녹지가 풍부하다. 마포구청과 마포구청역이 단지 바로 옆에 위치하고 있어 이용하기 편리하다. 도보 10분 내에는 월드컵경기장이 위치하고 있다.

4) 마포성산단지 개요

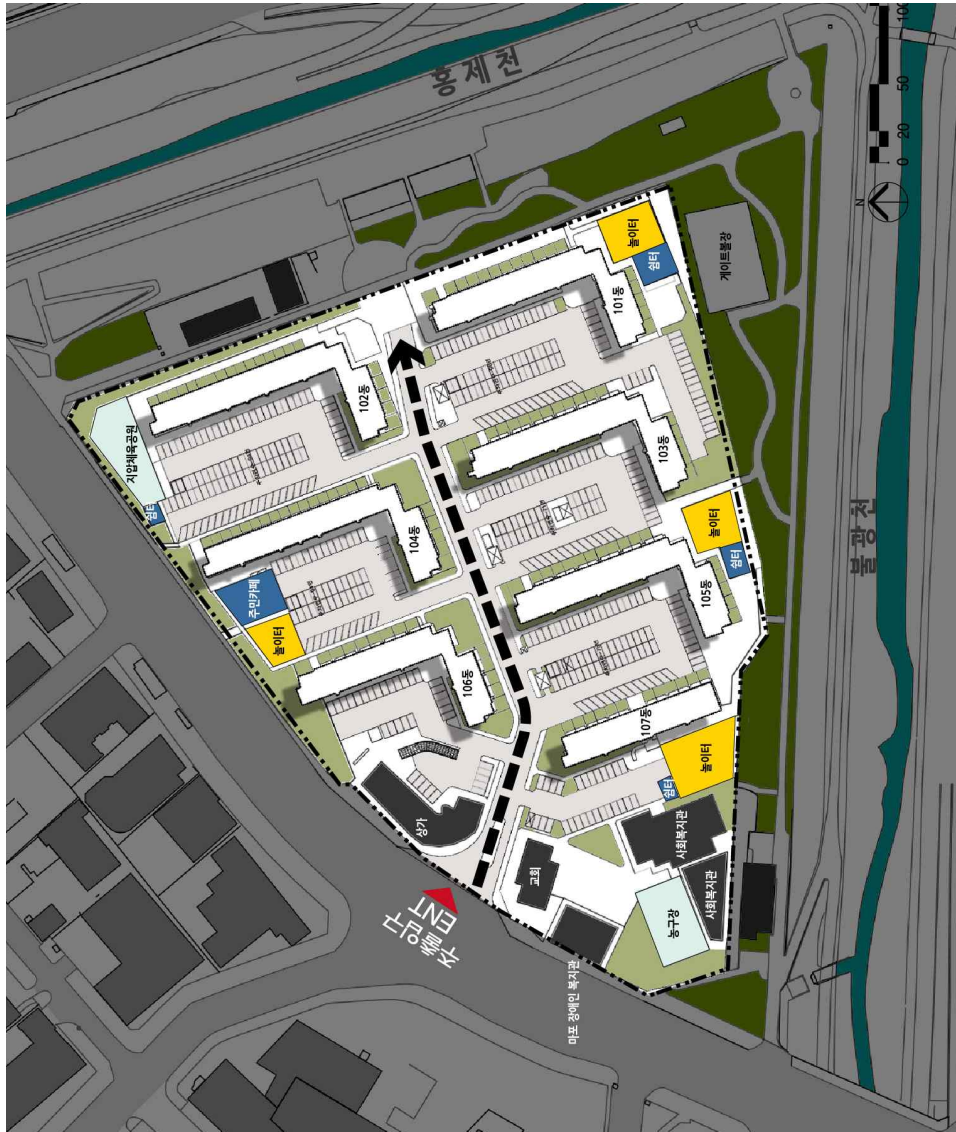
[표 17] 마포성산단지 개요 및 위치도

단지위치	마포구 월드컵로 215(성산동)			
준공일	1991.05.31			
공급유형	영구임대			
전용면적	22,33,39			
세대수	1,807	기초생활 수급자	598	
노인세대 수	1,039	독거가구 수	533	
입지유형	공원인접	배치유형	가로형	
어린이놀 이터	5개소			
체육시설	2개소(농구장,베드민턴장)			
복지시설	2개소(장애인종합복지관, 사회복지관)			



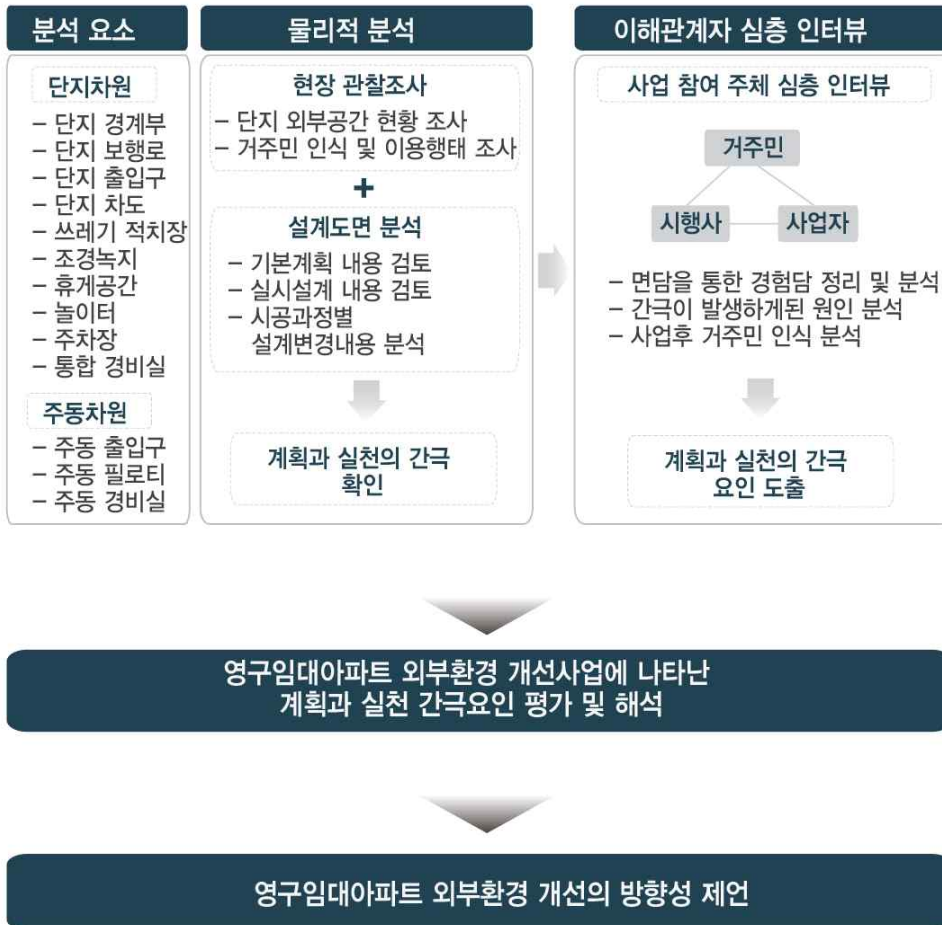
마포 성산단지는 서울시 마포구 성산동에 위치하고 있으며 1991년에 공급된 단지이다. 총세대수는 1,807세대이며 현재 1,778세대가 거주하고 있다. 65세이상 비율이 58%로 세 개 단지 중 고령자 거주자가 가장 많은 것으로 나타났다. 배치유형은 가로형이며 어린이놀이터 5개소, 체육시설(축구장, 베드민턴장) 2개소, 복지시설(장애인종합복지관, 사회복지관) 2개소가 입지해 있다.

■ 마포성산단지 외부환경 배치도



[그림 14] 마포성산단지 외부환경 배치도

3. 분석의 틀



[그림 15] 분석의 틀

제3장 영구임대아파트 외부환경 개선과정에 나타난 계획과 실천 간극 분석

1절. 영구임대아파트 외부환경 개선사업 개요

1. 배경 및 목적

서울주택공사에서 공급된 영구임대아파트를 살펴보면 강서구 등촌동, 가양동 등의 5개단지, 노원구 중계동, 월계동 등의 5개 단지로 강서구와 노원구에 많이 분포하고 있으며 강남구 수서동, 대치동의 3개 단지, 중랑구 신내동, 면목동 3개 단지, 마포구 성산동 1개 단지로 구성되어 있다.

본 연구 대상지인 영구임대아파트는 공급된지 25~30년이 넘는 단지들이며 외부환경이 노후화되어 그동안 꾸준히 단지환경을 개선할 필요성이 제기되어왔다. 이에 서울주택도시공사에서 시범적으로 가양 4,5단지, 성산단지 3곳을 대상으로 사업을 진행하였다. 세종대 스페이스인텍스 연구소에서 용역을 맡아 계획을 진행하였고 물리적 환경 개선이 아닌 객관적이며 정량적인 방법론을 활용한 계획을 통한 거주민의 주거복지 증진 및 사회적 문제를 해결하고자 하였다.

과업의 목적은 가양 4·5단지, 성산단지의 외부환경 리모델링 실시설계를 위한 디자인 가이드라인 제시와 향후 SH공사 영구임대 단지의 외부환경 리모델링의 디자인 가이드라인 개발을 위한 시범 대상지에 대한 사례연구였다.

기존에 진행하고 있던 리모델링 사업은 단위세대의 평면개선, 발코니 및 지하주차장 등의 확장 신설과 같은 주거동 중심의 사업이었던 반면 외부환경 개선 사업은 외부공간을 중점으로 사업을 진행하였다는 점에서 의미가 있다.



[그림 16] 영구임대아파트 외부환경개선 사업의 배경 및 목적

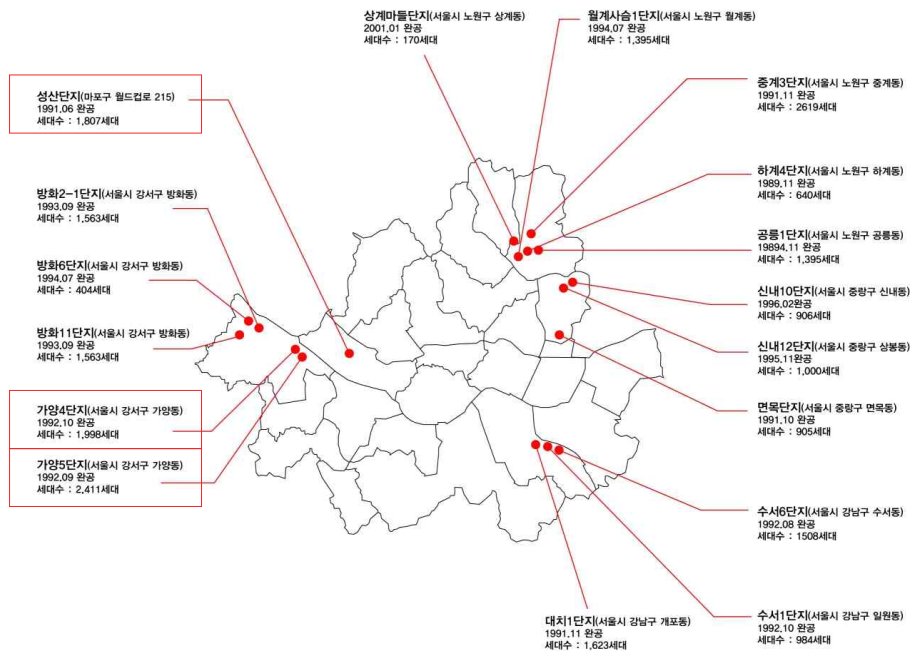
2. 사업 범위 및 참여업체

■ 사업범위

공간적 범위 : 가양4단지, 가양5단지, 마포성산단지

시간적 범위 : 2015.02.09.~ 2015.10.19.

서울주택공사에서 관리하는 영구임대아파트는 90년대 초반에 건립되었으며 공급된지 25~30년이 된 단지이다. 서울 주택공사에서는 노후화된 단지를 개선하고자 거주동 중심의 리모델링 사업을 진행 2015년 시범적으로 외부환경 개선사업을 가양4,5단지와 성산단지를 대상으로 실시하였다.



[그림 17] 서울시 영구임대아파트 현황도

■ 내용적 범위

단지의 인구·사회학적 요소, 단지 내 공간 이용행태 등 선행 연구된 외부환경의 현황을 진단

단지 외부환경의 문제를 종합적으로 진단하고 리모델링의 절차 및 개선을 위한 디자인 가이드라인을 제시

디자인 가이드라인을 바탕으로 실시설계와 시공

■ 참여업체

시행사 : 서울주택도시공사

설계사 : 세종대학교 스페이스 신택스 연구소 (기본계획), 청남 건축사사무소 (성
산단지 실시설계), 클라우드나인(가양4단지 실시설계), 디자인 이유 건축사사무소
(가양5단지 실시설계)

시공사 : 양우건설, 산수조경

■ 사업추진과정



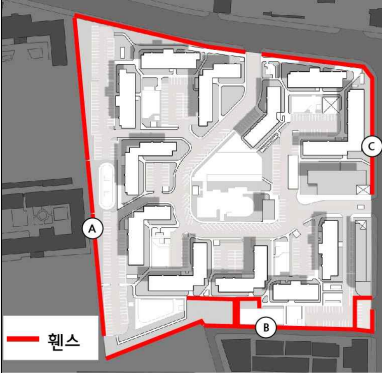
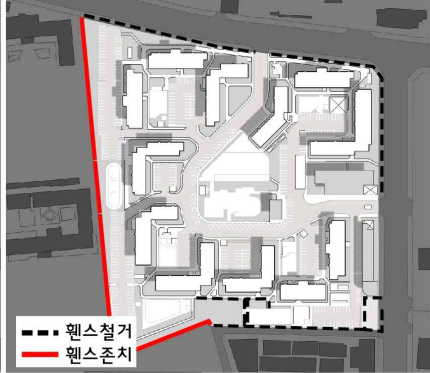

[그림 18] 영구임대아파트 외부환경개선 사업 추진과정(출처: 단지 외부환경의 체계적인 개선방향 수립을 위한 연구 2015, 세종대 스페이스 신텍스 연구소)

2절 영구임대아파트 외부환경 개선과정에 나타난 계획과 실천의 간극 확인

1. 가양4단지 계획과 실천 간극 확인

1) 단지 경계부

외부환경개선 사업 기본계획 단계에서 Space Syntax 분석결과 웬스로 인하여 단지내 접근성이 떨어지는 것을 확인하였다. 기본계획을 바탕으로 실시설계단계에서 폐쇄적인 성격의 경계부 공공공간을 외부로 개방하고, 접근성을 높이는 계획의 목표를 설정하였다. 이에 단지 경계부 주변으로 웬스와 10m 이상의 수목과 관목으로 차단되어 있으며 접근성과 시각적 차단으로 인한 방법 문제 등이 제기되었다. 이에 단지 접근성과 가시성 확보를 위하여 경계부 웬스를 철거하는 계획을 추진하였고 단지 현황을 고려하여 철거 구간을 선정하고 사업을 진행하고자 하였다.

사업명	경계부 웬스 철거(가양4)	
사업전 현황	<ul style="list-style-type: none"> - 단지 주변 경계부 주변으로 웬스와 10m이상의 수목과 관목으로 차단되어 있음 - 단지 접근성과 시각적 차단으로 방법문제 발생 	
계획	<ul style="list-style-type: none"> - 단지내 접근성 증대와 가시성 확보를 위해 경계부 웬스 철거 	
계획도면	계획전	계획안
		
사업후 현황		
간극 확인	<ul style="list-style-type: none"> - 경계부 웬스철거 무산 	

사업이 완료된 이후 현장답사를 하여 확인한 결과 웬스제거 계획은 무산된 것으로 밝혀졌다. 대림경동아파트, 가양5단지아파트, 홈플러스와 맞닿는 경계 부에 설치되어있는 웬스를 제거하고자 하였으나 여전히 존치되어있는 것을 알 수 가 있다.

2) 차도와 주차장

■ 중심가로 양방향 통행 계획

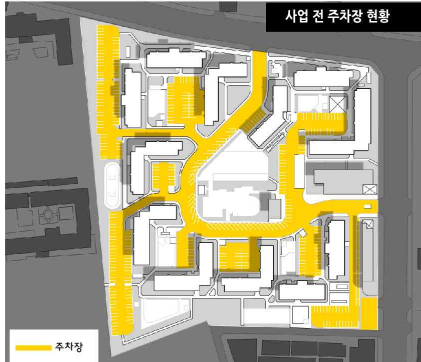
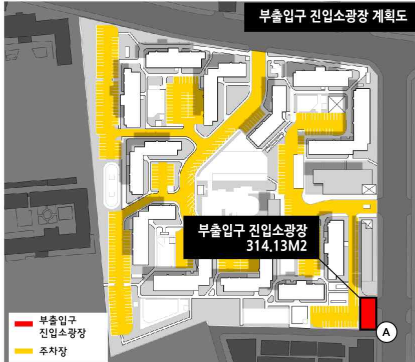
가양4단지의 중심가로는 일방통행으로 단지에 진입할 때 우회를 하여 들어 가야하는 문제점이 있으며 효율적인 단지진입이 미흡하였다. 중심가로 양쪽으로 노상주차장과 불법주차로 차도 폭이 좁아 일방통행으로 지정하였다. 단지 내 주차장 확대를 실시하여 노상주차 차량을 옮기고 차도폭을 넓히는 계획을 추진 하였다. 차도폭을 넓혀 양방향 통행을 할 수 있도록 하여 단지내 진입이 효율적으로 이루어지도록 계획을 세웠고 차량과 보행도로를 구분하여 안전한 보행공간을 마련하고자 하였다.

사업명	중심가로 양방향 통행 계획	
사업전 현황	<ul style="list-style-type: none"> - 기존 계획은 단지내 도로가 양방향으로 계획 - 현재 어린이 공원 쪽으로 주차가 계획되어 있으며 반대편 보행로 주변으로 불법주차가 이루어 지고 있음 - 어린이 공원과 단절 및 보행공간 침범, 단지 진입을 위한 우회의 문제점 발생 	
계획	<ul style="list-style-type: none"> - 효율적인 차량 단지진입과 보차구분을 통한 안전한 보행환경 제공을 위해 일 방향에서 양방향으로 통행 변경 	
계획 도면	계획전	계획안
	<p>변경계획 전 주차장과 중심가로</p>	<p>중심가로 양방향 통행 계획도</p>

사업후 현황	
간극 확인	- 계획 무산

■ 부출입구 진입소광장 계획

가양4단지의 부출입구에 위치한 주차장을 진입소광장으로 변경하고자 하였다. 기본계획단계에서 기존 단지 진입부 보다 부출입구의 사용빈도가 높은 것을 확인하였다. 부출입구 진입로에는 주차장이 있어 진입부환경으로 적절치 않은 모습을 볼 수 가 있다. 기존 출입구에서 부출입구로 변화된 진입동선을 고려한 계획이 필요하다고 보았으며 단지진입부 환경개선과 이미지개선을 목적으로 부출입구 진입 소광장계획을 진행하고자 하였다.

사업명	부출입구 진입소광장 계획	
사업전 현황	<ul style="list-style-type: none"> - 기존의 단지 진입부 보다 상가와 주차장 사이, 출입구의 사용빈도가 높음 - 관습적으로 이용되는 출입구 주변의 환경 열악 	
계획	- 주차장을 진입소광장으로 변경 계획	
계획 도면	계획전	계획안
		

	계 획 전	계 획 안
상세 도면	 <p>주차 10대</p> <p>상가</p> <p>차량 보행자 출입구 출입구</p> <p>■ 부출입구 진입소광장(변경전)</p>	 <p>주차공간을 진입소광장으로 변경</p> <p>텃밭</p> <p>텃밭</p> <p>상가</p> <p>보행자 출입구</p> <p>■ 부출입구 진입소광장(변경후)</p>
사업후 현황	 <p>주차장을 가로지르는 진입동선</p> <p>부출입구 주차장</p> <p>409동</p> <p>상가</p>	
간극 확인	<p>- 부출입구 진입소광장 계획 무산</p>	

부출입구에 위치하고 있는 주차장은 차량10대가 주차할 수 있는 크기의 면적이다. 기존의 주차장을 인조화강석으로 포장을 하고 22.77m² 크기의 텃밭공간 2개소와 파고라 2개소를 설치하여 진입소광장으로 변경하는 계획이었다. 그러나 사업이 끝난 후 답사한 결과 소광장 계획은 무산되었고 여전히 주차장으로 이용하는 것을 확인할 수 있었다.

3) 단지 놀이터

■ 주동주차장확장 계획과 텃밭조성계획

단지의 입주자 현황 분석결과 10세 미만의 인구가 1.6%로 매우 낮아 어린이 놀이터 활용도가 매우 미흡하다는 것을 밝혀냈다. 또한 단지 내 주차공간이 적어 불법주차가 다수 발생하였고 주차공간부족의 문제는 더 심화되었다. 이러한 문제를 해결하고 입주자 연령대를 고려하여 활용도가 낮은 놀이터를 변경하는 계획을 제안하였다. 401동, 411동 놀이터를 주차장으로 용도변경을 하는 계획, 4011동 뒤편 놀이터를 텃밭으로 변경하고자 하였다.

사업이 완료된 이후 현장답사를 하여 확인한 결과 놀이터를 주차장으로 변경하는 계획은 무산된 것을 알 수가 있었다. 또한 텃밭으로 변경하는 계획도 무산되었고 운동공간으로 계획이 변경되어 시공이 완료된 것을 확인하였다.

사업명	주동주차장 확장 및 텃밭조성 계획	
사업 전 현황	<ul style="list-style-type: none"> - 단지의 입주자 현황 분석결과 10세 미만의 인구가 1.6%로 매우 낮아 어린이 놀이터 활용도 미비 - 단지 내 주차공간이 적어 불법주차 다수 발생 	
계획	- 놀이터를 주차장과 텃밭공간으로 변경	
계획도면	계획전	계획안



	<p>계획전</p>  <p>■ 경계부 공공공간 텃밭조성(변경전)</p>	<p>계획안</p>  <p>■ 경계부 공공공간 텃밭조성(변경후)</p>
사업 후 현황	<p>A 놀이터 현황(무산)</p> 	<p>B 놀이터 현황(무산)</p> 
	<p>C 놀이터 현황(운동시설로 계획변경되어 실시)</p> 	

4) 단지 보행로

■ 상가 주변 보행광장 조성

기본계획 분석단계에서 가양4단지 주진입로의 보행환경이 열악한 것을 확인하였다. 단지 집입부의 불법주차 및 불법 적치물 등으로 거주민의 보행환경이 좋지 못하다고 판단하여 개선하고자 하였다. 실시설계 단계에서 상가와 408동의 보행로를 연결시키고 폭을 넓혀 보행광장을 조성하는 계획을 세웠다. 보행광장을 조성하여 단지 내 가시성 및 접근성을 증대하고 이용빈도가 높은 주진입로에 광장을 조성하여 커뮤니티 활동이 일어나는 효과를 기대하였다.

사업명	상가 주변 보행광장 조성	
사업전 현황	-단지 진입부의 불법주차 및 불법적치물 등으로 인한 보행환경이 열악하고 단지 주 진입부로서의 가시성을 확보하기 어려움	
계획	- 단지 내 가시성 및 접근성 증대와 보행환경 개선	
계획도면	계획전	계획안
	<p>가양4단지 사업전 주진입로 현황 도면</p>	<p>가양4단지 주진입로 보행광장 조성 계획 도면</p>

사업후 현황	
간극 확인	- 보행광장 조성계획 무산

사업이 완료된 이후 현장답사를 하여 확인한 결과 가양5단지 주출입구 상가 주변 보행광장 조성은 무산된 것으로 확인하였다. 여전히 화단과 노상주차가 되어있었다.

5) 주동 필로티 공간

■ 필로티 하부 맘카페 설치

가양4단지 410동에는 필로티 공간이 있다. 필로티공간을 주차공간으로 활용하고 있으나 무단주차와 불법쓰레기가 발생하는 문제가 있었다. 이러한 문제를 해결하고자 필로티의 공간구조를 활용하여 카페공간조성 계획을 실시하였다. 카페가 조성되면 자연스럽게 주민들간의 커뮤니티가 형성되고 어린이놀이터와 연계된 공간이 될것이라 기대하였다.

그러나 조성사업 이후 답사를 한 결과 필로티 공간은 여전히 주차공간으로 활용하고 있었고 사업이 무산된 것을 확인하였다.

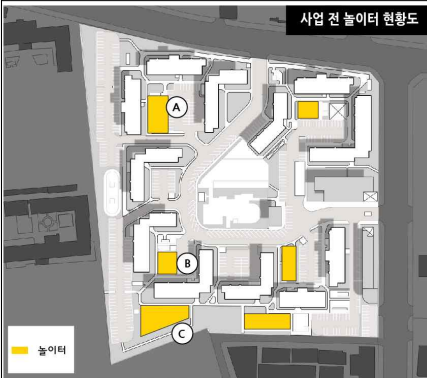

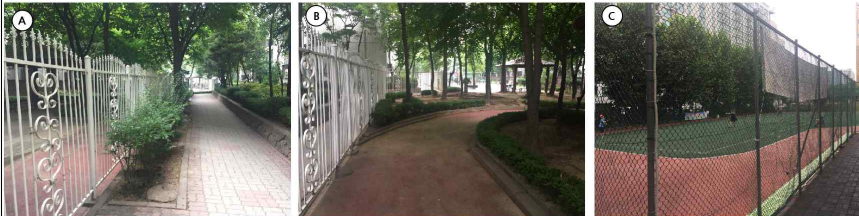
사업명	필로티 하부 맘카페 설치 계획	
사업전 현황	<ul style="list-style-type: none"> - 필로티 하부 주차공간이 조성되어 있으나 무단 주차가 이루어져 있고 쓰레기가 불법으로 적치되어 있음 - 단지에서 활용가능한 주민공동시설이 미비 	
계획	<ul style="list-style-type: none"> - 필로티 공간을 카페공간으로 변경 	
계획 도면	계획전	계획안
사업 후 현황		
간극 확인	<ul style="list-style-type: none"> - 필로티 하부 맘카페 조성 계획 무산 	

2. 가양5단지 계획과 실천 간극 확인

1) 단지 경계부

■ 경계부 웅스 철거

가양 5단지에서도 기본계획 단계에서 Space Syntax 분석결과 웅스로 인하여 단지내 접근성이 떨어지는 것을 확인하였다. 기본계획을 바탕으로 실시설계단계에서 폐쇄적인 성격의 경계부 공공공간을 외부로 개방하고, 접근성을 높이는 계획의 목표를 설정하였다. 이에 단지 경계부 주변으로 웅스와 10m 이상의 수목과 관목으로 차단되어 있으며 접근성과 시각적 차단으로 방범 문제가 발생할 우려가 크다는 문제가 제기되었다. 이에 단지 접근성과 가시성 확보를 위하여 경계부 웅스를 철거하는 계획을 추진하였고 단지 현황을 고려하여 철거 구간을 선정하여 사업을 진행하고자 하였다.

사업명	경계부 웅스 철거	
사업전	- 단지 주변 경계부 주변으로 웅스와 10m이상의 수목과 관목으로 차단되어 있음	
현황	- 단지 접근성과 시각적 차단으로 방범문제 발생	
계획	- 단지내 접근성 증대와 가시성 확보를 위해 경계부 웅스 철거	
계획 도면	계획전	계획안
	 <p>사업 전 놀이터 현황도</p>	 <p>놀이터 변경계획 현황도</p>
사업후 현황		
확인	- 경계부 웅스철거 무산	

2) 차도와 주차장

■ 중심가로 양방향 통행 계획

가양4단지의 중심가로는 일방통행으로 단지에 진입할 때 우회를 하여 들어가야하는 문제점이 있으며 효율적인 단지진입이 미흡하였다. 중심가로 양쪽으로 노상주차장과 불법주차로 차도 폭이 좁아 일방통행으로 지정하였다. 단지 내 주차장 확대를 실시하여 노상주차 차량을 옮기고 차도폭을 넓히는 계획을 추진 하였다. 차도폭을 넓혀 양방향 통행을 할 수 있도록 하여 단지내 진입이 효율적으로 이루어지도록 계획을 세웠고 차량과 보행도로를 구분하여 안전한 보행공간을 마련하고자 하였다.

사업명	중심가로 양방향 통행 계획	
사업전 현황	<ul style="list-style-type: none"> - 기존 계획은 단지내 도로가 양방향으로 계획 - 현재 어린이 공원 쪽으로 주차가 계획되어 있으며 반대편 보행로 주변으로 불법주차가 이루어 지고 있음 - 어린이 공원과의 단절 및 보행공간 침범, 단지 진입을 위한 우회의 문제점 발생 	
계획	<ul style="list-style-type: none"> - 효율적인 차량 단지진입과 보차구분을 통한 안전한 보행환경 제공을 위해 일방향에서 양방향으로 통행 변경 	
계획 도면	계획전	계획안
사업후 현황		
간극 확인	<ul style="list-style-type: none"> - 계획 무산 	

3) 단지 놀이터

■ 주동주차장확장 계획과 텃밭조성계획

단지의 입주자 현황 분석결과 10세 미만의 인구가 1.3%로 매우 낮아 어린이 놀이터 활용도가 매우 미흡하다는 것을 밝혀냈다. 또한 단지 내 주차공간이 적어 불법주차가 다수 발생하였고 주차공간부족의 문제는 더 심화되었다. 이러한 문제를 해결하고 입주자 연령대를 고려하여 활용도가 낮은 놀이터를 변경하는 계획을 제안하였다. 501동, 511동 놀이터를 주차장으로 용도변경을 하는 계획, 515동 뒤편 놀이터를 텃밭으로 변경하고자 하였다.

사업명	주동주차장 확장 및 텃밭조성 계획	
사업전 현황	<ul style="list-style-type: none"> - 단지의 입주자 현황 분석결과 10세 미만의 인구가 1.6%로 매우 낮아 어린이 놀이터 활용도 미비 - 단지 내 주차공간이 적어 불법주차 다수 발생 	
계획	- 놀이터를 주차장과 텃밭공간으로 변경	
계획도면		
	A놀이터 주차장으로 변경계획	
상세도면	<p>계획전</p>	<p>계획안</p>

B놀이터를 주차장으로 변경계획	
계획전	계획안
	
C놀이터를 텃밭공간으로 변경계획	
계획전	계획안
	
사업 후 현황	  
간극 확인	-A,B,C 놀이터 모두 계획 무산

4) 단지 보행로

■ 상가 주변 보행광장 조성

기본계획 분석단계에서 가양5단지 주진입로의 보행환경이 열악한 것을 확인하였다. 단지 집입부의 불법주차 및 노점상, 화단으로 인하여 거주민의 보행환경이 좋지 못하다고 판단하여 개선하고자 하였다. 화단, 노상주차공간을 철거하여 보행폭을 확장하여 보행광장을 조성하는 계획을 실시하였다. 보행광장을 조성하여 단지 내 가시성 및 접근성을 증대하고 상가 앞 보행로 공간의 활용도를 증가시키고자 하였다.

사업명	상가 주변 보행광장 조성
사업전 현황	-단지 진입부의 불법주차 및 불법적치물 등으로 인한 보행환경이 열악하고 단지 주 진입부로서의 가시성을 확보하기 어려움
계획	- 단지 내 가시성 및 접근성 증대와 보행환경 개선
계획 도면	<p>계획전</p> <p>계획안</p>
사업후 현황	

간극 확인	- 상가주변 보행공간 확장계획 무산


3. 마포성산단지의 계획과 실천 간극 확인

1) 차도와 주차장

■ 차도동선계획 및 주차장 개선계획

마포성산단지 중심가로에서 주동사이의 주차장으로 들어가는 차량동선계획을 양방향에서 일방향으로 변경하는 계획을 진행하고자 하였다. 기존 주차장으로 들어가는 진입로가 넓어 불법주차로 차량통행에 불편함이 있었고 보행연결성도 떨어지는 문제가 있었다. 기존 양방향 동선을 일방향으로 제안하여 폭이 넓은 진입로를 좁혀 불법주차를 방지하고 보행자 통행권을 확보하고자 하였다.

사업명	차도동선 계획 및 주차장 개선계획	
사업전	- 불법주차와 양방향으로 출입하는 차량으로 보행환경이 좋지 못함	
현황	- 주차장입구로 인하여 보행로가 단절되어 있음	
계획	- 주차장입구 폭을 줄여 일방향 통행으로 변경	
계획 도면	계획전	계획안

상세 도면	계 획 전	
	(A) 107동 주차장 입구 양방향 통행	(A') 107동 옹벽철거 후 보행로 조성 직각주차로 변경 일방향 통행으로 변경 보행로 연장
	계 획 전	
	(B) 105동 주차장 입구 양방향 통행	(B') 105동 옹벽철거 후 보행로 조성 직각주차로 변경 일방향 통행으로 변경 보행로 연장
	계 획 전	
	(C) 103동 주차장 입구 양방향 통행	(C') 103동 옹벽철거 후 보행로 조성 직각주차로 변경 일방향 통행으로 변경 보행로 연장
사업 후 현황		
간극 확인	- A,B,C 주차장 개선계획 무산	

2) 단지 놀이터

■ 지압체육공원, 텃밭, 가족놀이터 조성 계획

단지의 입주자 현황 분석결과 10세 미만의 인구가 1.3%로 매우 낮아 어린이 놀이터 활용도가 매우 미흡하다는 것을 밝혀냈다. 현재 세대구성원에 맞는 놀이터공간의 프로그램변경을 제안하였다. 단지내 놀이터중 가장 활용성이 낮은 101동, 102동, 105동 놀이터를 변경하고자 하였다. 102동 놀이터는 어른, 노인도 함께하는 가족운동시설인 지압체육공원 계획을 세웠다. 101동 놀이터는 어린이만 이용하는 놀이터가 아닌 전 세대가 이용할 수 있는 가족놀이터로 변경하고자 하였다. 105동 놀이터에는 화분형 텃밭과 하우스형 텃밭공간을 설치하는 계획을 세웠다.

사업이 완료된 이후 현장답사를 하여 확인한 결과 지압체육공원만 사업이 실시된 것을 확인하였다. 가족놀이터, 텃밭 조성 계획은 무산되었고 여전히 놀이터공간으로 활용되고 있었다. 103동 앞 놀이터를 마을카페로 변경한 것을 확인하였다. 놀이터의 면적을 줄여 놀이시설을 철거하고 컨테이너 건물을 만들어 마을카페를 만들었고 주민쉼터로 활용중이다.

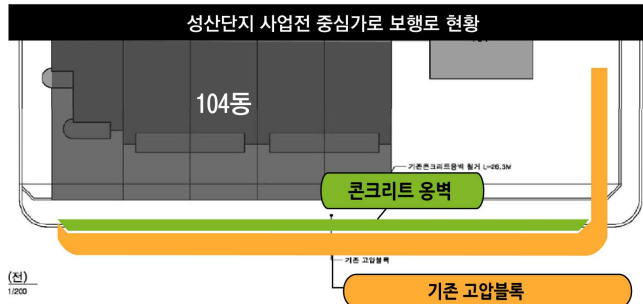
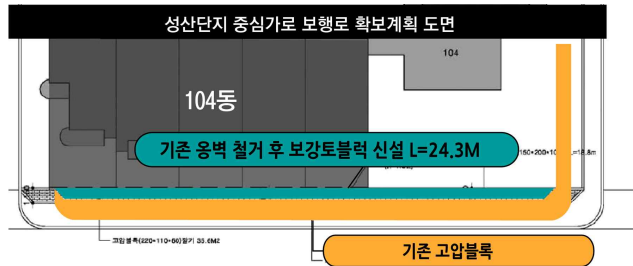
사업명	지압체육공원, 텃밭, 가족놀이터 조성 계획	
사업전 현황	<ul style="list-style-type: none"> - 10세미만의 인구가 1.3%로 매우낮아 놀이터의 이용률이 매우 낮음 - 세대구성원에 적합한 공간으로 변경이 필요 	
계획	<ul style="list-style-type: none"> - 전세대가 이용할 수 있는 공간인 텃밭, 체육시설, 가족놀이터로 변경 	
계획 도면	계획전	계획안

사업 전후 현황	변경된 계획 (텃밭, 가족놀이터-> 단지카페)	
	계획전(놀이터)	계획후(성산단지카페)
	Before 	After 
	실시된 계획 (지압체육공원조성)	
	계획전(놀이터)	계획후(지압체육공원)
		After 

3) 단지 보행로

■ 보행로 확장 및 신설 계획

마포성산단지는 중심가로의 주보행로에 지장물(조경수목, 옹벽)로 인하여 보행폭이 좁은 상황이었다. 휠체어와 전동차를 많이 이용하는 거주민들의 보행 여건 상 좁은 보행폭이며 이를 개선하고자 하였다. 또한 107, 105, 103동 옆 주차장과 접하는 부분에서는 보행로가 없어 차량동선과 겹치는 동선이 생겨 보행로 신설을 통하여 개선하고자 하였다. 위협적이라 판단한 옹벽을 철거하고 1m의 보도폭을 확보하여 휠체어를 이용할 시에도 원활한 통행이 가능하도록 하였다.

사업명	보행로 확장 및 신설 계획
사업전	-중심가로 주보행로에 조경수목, 옹벽으로 인하여 보행폭이 좁음
현황	- 107,105,103동 주차장에 보행로가 없는 구간이 있음
계획	- 보행폭 개선과 보행구간 신설
계획 도면	<p>계획전</p>  <p>성산단지 사업전 중심가로 보행로 현황</p> <p>104동</p> <p>기존콘크리트옹벽 철거 L=26.3M</p> <p>콘크리트 옹벽</p> <p>기존 고압블록</p> <p>(천) 1:200</p>
	<p>계획안</p>  <p>성산단지 중심가로 보행로 확보계획 도면</p> <p>104동</p> <p>기존 옹벽 철거 후 보강토블럭 신설 L=24.3M</p> <p>기존 고압블록</p> <p>1:200</p>

<p>사업 후 현황</p>	
<p>간극 확인</p>	<p>- 보행폭 확장과 보행로 신설 계획 무산</p>

사업이 완료된 이후 현장답사를 하여 확인한 결과 보행폭 확장과 보행로 신설 계획은 무산된 것으로 확인하였다. 여전히 옹벽과 조경수목으로 인하여 휠체어 전동차의 통행에 지장을 주고 있으며 주차장과 접하는 부근에도 옹벽이 있어 보행로 신설이 되지 않은 상태이다.

3절 영구임대아파트 외부환경개선 사업에 나타난 계획과 실

천 간극 확인 종합

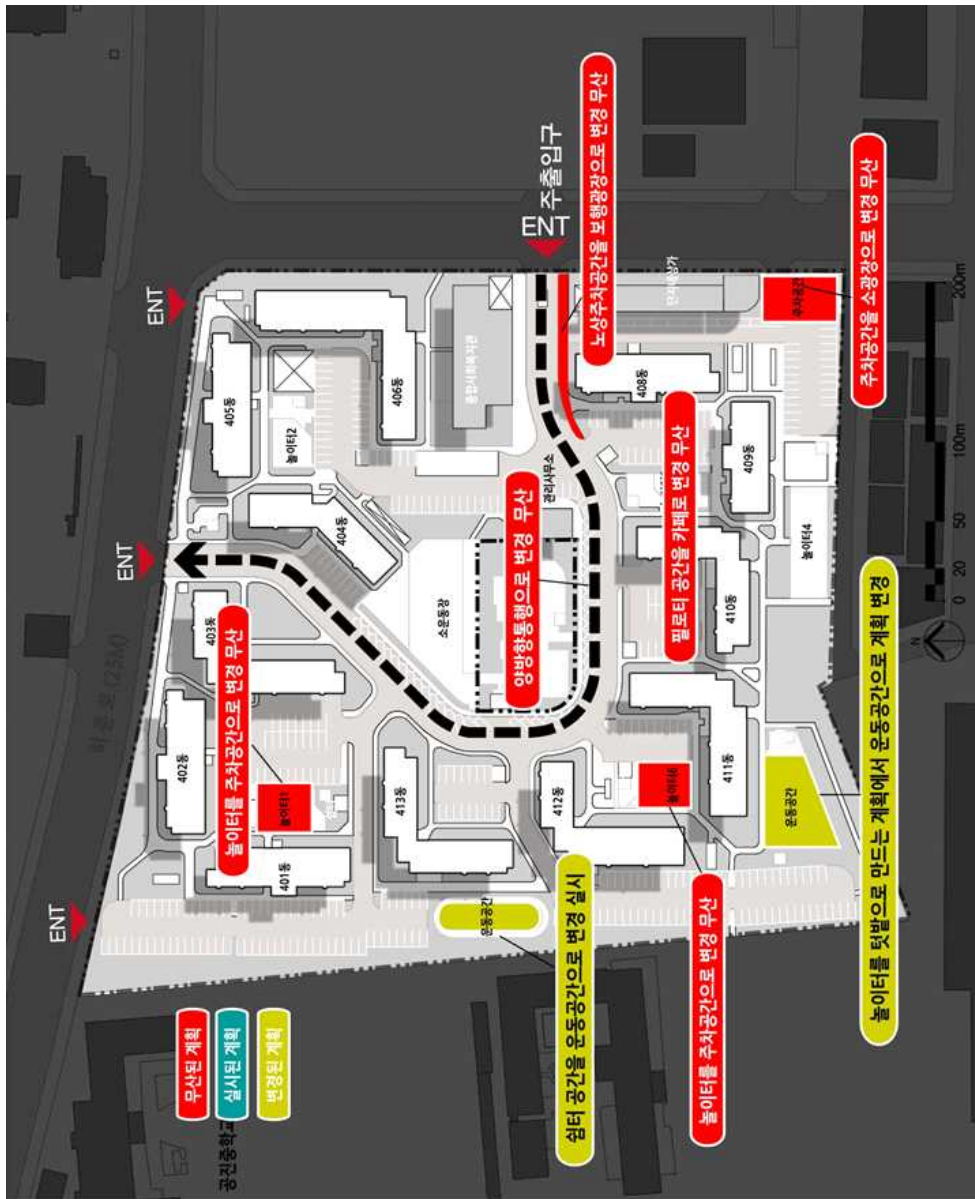
현재 외부환경개선 사업이 종료된 시점에서 현장답사를 통해 확인한 결과 무산된 계획과 변경된 계획이 있음을 확인하였다. 가양4단지에서 11건의 계획안 중 쓰레기적치장 개선 계획만 유일하게 실시되었고 놀이터 텃밭조성계획, 휴게시설 재배치는 계획이 변경된 것을 확인하였다. 불건전 행태가 일어나는 쉼터 내 파고라 제거와 놀이터공간을 노인을 위한 운동공간으로 재편하는 계획안이 진행되어 완료되었다. 가양5단지에서는 11건의 계획안 중 2건의 계획안이 진행되었고 9건의 계획안은 무산 되었다. 상가주변 보행광장 조성과 휴게시설 재배치를 하는 계획안이 진행되어 완료된 것을 확인하였다. 성산단지에서는 8건의 계획안중 2건만 실시되었고 진행된 계획안은 이용도가 낮은 놀이터공간을 쉼터로 재편하는 것과 이용도가 낮은 놀이터를 지압체육공원으로 조성이 있었다.

	가양4단지		가양5단지		마포성산단지	
분석요소	사업계획	간극확인	사업계획	간극확인	사업계획	간극확인
단지 경계부	경계부웬스 제거	×	경계부웬스 제거	×	지하철역 경계부 개선	○
단지 보행로	보행공간 도색	×	보행공간 도색	×	보행로 확보사업	×
	상가 주변 보행광장	×	상가 주변 보행광장	○	-	
단지 주차장	부출입구 소광장계획	×	부출입구 소광장계획	×	주차동선 변경사업	×
단지 차도	중심가로 양방향통행	×	중심가로 양방향통행	×	슬로우존 설치	×
단지 놀이터	주동 주차장 확대	×	주동 주차장 확대	×	가족놀이터로 변경	×
	텃밭 조성	△	텃밭 조성	×	지압체육공원 조성	○
	-		-		텃밭조성	△
단지 휴게공간	휴게시설의 재배치	△	휴게시설의 재배치	○	-	
단지 조경녹지	조경식재 이전 및 정리	×	조경식재 이전 및 정리	×	-	
단지 출입구	-		-		진입게이트 개선	×
단지 시설물	쓰레기적치장 개선	○	쓰레기적치장 개선	○	-	
주동 필로티	필로티 카페 조성	×	필로티 카페 조성	×	-	

○ 실시된 계획 △ 변경된 계획 × 무산된 계획

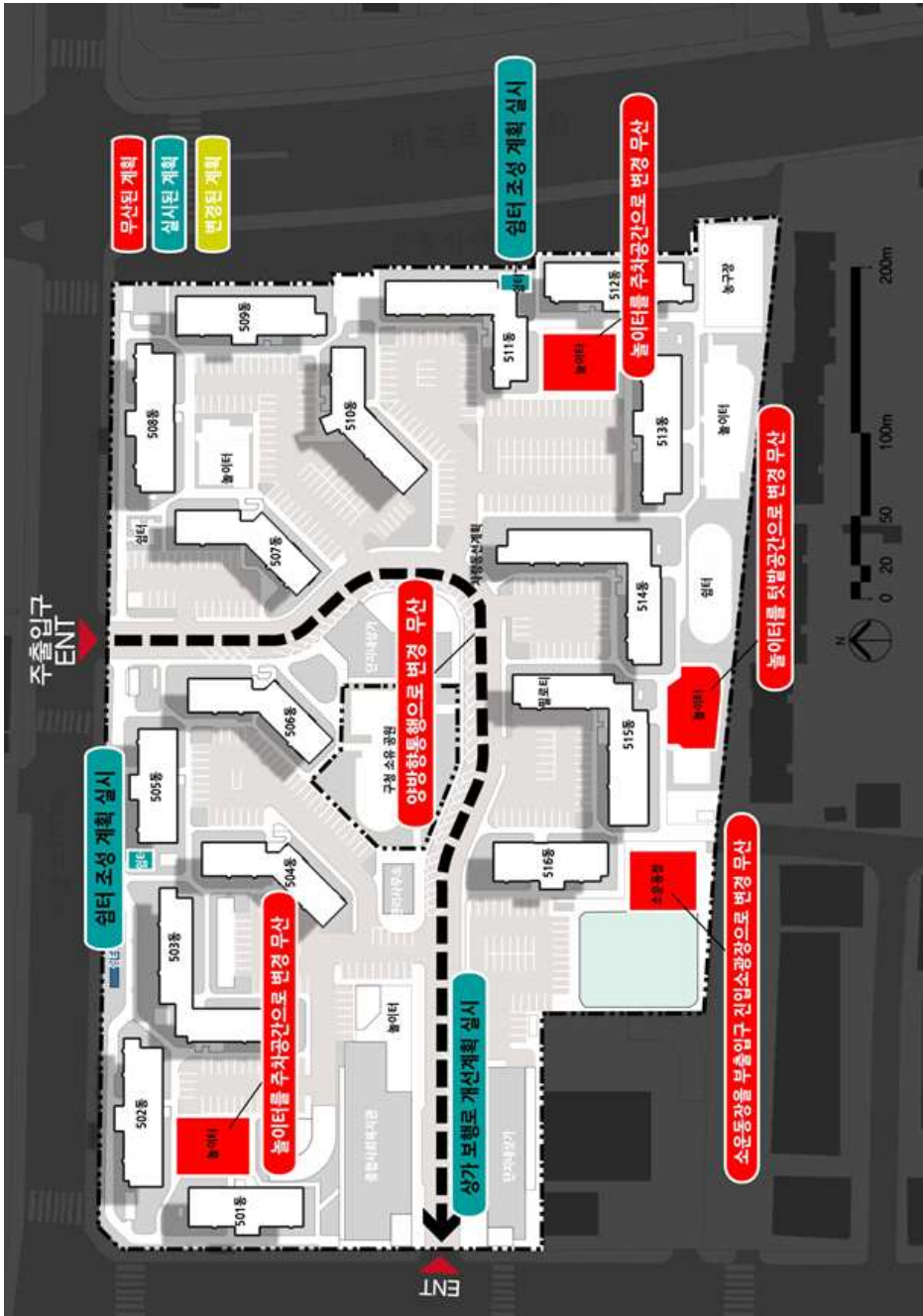
[그림 19] 영구임대아파트 외부환경개선 사업 계획과 실천 간극확인 종합

■가양4단지 사업 이후 간극확인 현황도



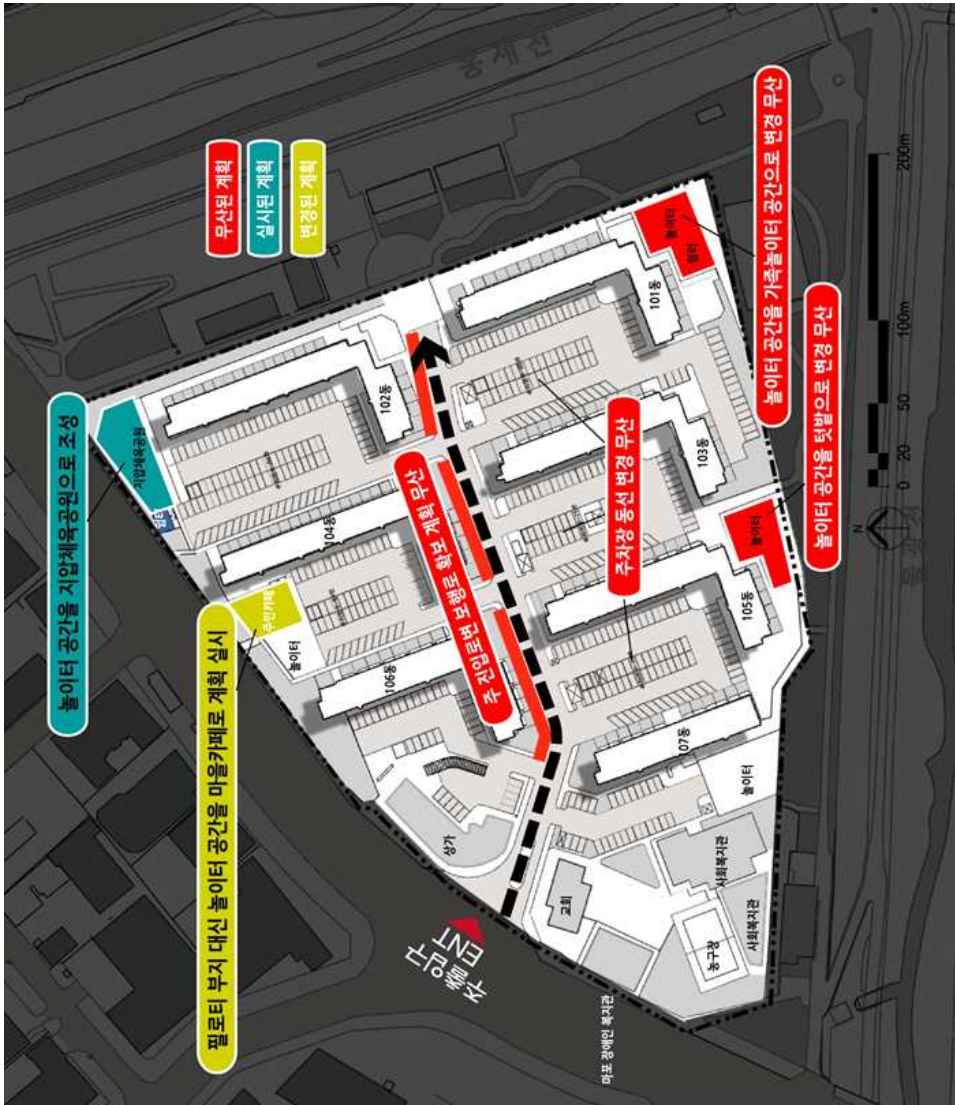
[그림 20] 가양4단지 사업 이후 간극확인 현황도

■가양5단지 사업 이후 간극확인 현황도



[그림 21] 가양5단지 사업 이후 간극확인 현황도

■마포성산단지 사업 이후 간극확인 현황도



[그림 22] 마포성산단지 사업 이후 간극확인 현황도

제4장 영구임대아파트 외부환경개선 과정에 나타난 계획과 실천 간극에 대한 평가 및 해석

1절 참여자 수행담 분석

1. 조사방법

1) 1차 조사

1차조사는 영구임대아파트 외부환경개선 과정에서 나타난 계획과 실천의 간극요인 분석을 위한 예비조사 단계이다. 사업과정상 간극요인에 대한 간단한 이해와 사업과정에서 계획과 실천간극에 대한 이해도가 높은 분을 찾을 필요가 있었다. 예비조사는 현장조사와 전화인터뷰를 통해 진행하였다. 2017년 9월 10일과 11일 이틀에 걸쳐 가양4,5단지 및 성산단지의 관리사무소 소장님, 서울주택도시공사 사업담당자와 전화인터뷰를 실시하였다. 현장조사에서는 각 단지의 거주민과 인터뷰를 통하여 외부환경개선사업에 대한 인식과 계획이 무산된 이유를 조사하였다.

2) 심층인터뷰 조사

1차 조사 결과 계획과 실천의 간극이 발생한 주원인은 시공과정에서 주민의 민원에 의한 요인이었음을 알 수 있었다. 자세한 사항을 알아내기 위해 시공과정에서 현장에 상주하고 있었던 현장대리인과 각 단지 주민을 대표하고 있으며 외부환경개선 사업에 직접적으로 참여하였던 임차인대표를 대상으로 심층인터뷰를 진행하였다.

2. 계획과 실천의 간극요인 분석

1) 경계부 휨스 철거 계획

단지 경계부 주변으로 휨스와 10m 이상의 수목과 관목으로 차단되어 있으며 접근성과 시각적 차단으로 방법 문제 발생 우려가 되는 문제점이 있었다. 단지 접근성과 가시성 확보를 위하여 경계부 휨스를 철거하는 계획을 추진하였고 단지 현황을 고려하여 철거 구간 선정하여 사업을 실시하고자 하였다. 그러나 주민들은 외부인이 단지 안으로 출입하는 것에 대해 좋지 않은 인식을 가지고 있었으므로 휨스철거 계획을 반대하였다. 또한 기존 출입구를 이용하지 않고 무분별하게 외곽으로 출입하는 동선이 생기는 것에 대한 우려도 있었다. 주민들은 단지 안에서 불건전행태에 대한 우려가 있으며 휨스철거를 할 경우 음주, 흡연을 하는 외부인, 청소년들이 쉽게 접근 할 것이란 생각을 하고 있었다.



[그림 23] 경계부 휨스 현황

“휨스철거하는 것에 대한 주민들의 반대가 심했어요.. 원래 단지안에서 술 먹고 담배 피는 사람들이 많은데 휨스를 철거하면 외부사람들이 들어와 더 심해질거 같다고 생각하는 사람들이 많았어요.” (관리사무소 소장)

“사업자 입장에서는 미관상 좋아지고 외부와 연계를 높이는 계획이라 생각하는데 주민들이 반대를 하니 아쉽죠.” (현장대리인)

“단지 주변 학생들이 와서 담배피고 술먹고 그러는 경우가 많아 .. 쉼스쿨 거하면 더 심해질까 무서워..” (가양4단지 주민)

2) 상가주변 보행광장 조성

가양4단지 상가주변 진입부의 불법주차 및 불법 적치물 등으로 인하여 보행 환경이 열악한 상황이었고 단지 주 진입부로서의 가시성을 확보하기 어려운 문제점이 있었다. 상가주변 보행로는 거주민의 통행 빈도가 가장 높은 곳이며 보행환경의 개선이 필요한 곳이다. 상가주변에 광장을 조성한다면 단지 내 가시성 및 접근성을 증대하고 진입로 보행환경개선과 사회복지관 앞 공간을 활용한 커뮤니티 활동을 도모하는 공간으로 조성할 수 있었다. 그러나 광장을 조성할 경우 주차공간이 줄어드는 것에 대해 주민들이 반대를 하여 계획이 무산되었다. 기존에 가양4단지는 세대수에 비해 주차공간이 매우 적어 주민들의 불편이 있었으며 주차공간을 줄이고 보행광장을 조성하는 것에 대한 반감이 있었다. 주민들에게는 보행개선의 필요성 보다는 주차장 확대개선이 더 시급한 문제로 간주되었다.



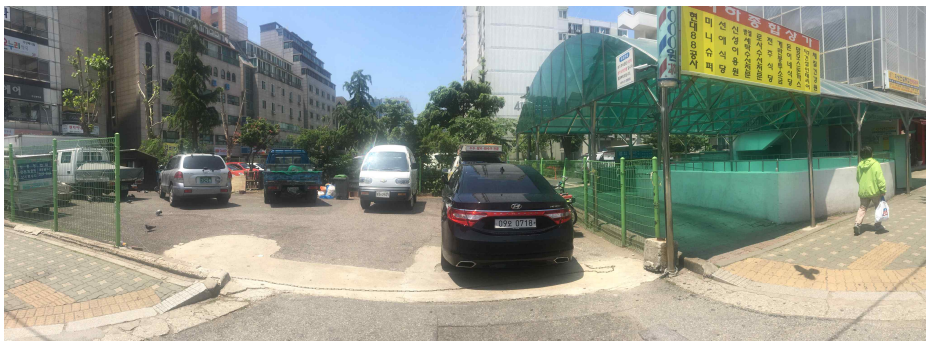
[그림 24] 상가주변 보행로 현황

“ 상가옆 도로 좌우측은 노상주차를 하는 상황이었고 보행광장 으로 조성하면 주차공간이 줄어들기 때문에 주민들이 반대를 하였어요. 계획단계에서 주차문제를 고려하지 못하였고 현장에 대한 이해가 부족했던 것 같아요” (현장대리인)

“ 가양4단지 주차문제가 심각해요... 주차관리 시스템이 제대로 안되어 있고 외부인들이 와서 주차를 하다 보니 더 심각해졌어요. 주차문제부터 해결해야 보행광장을 만들든지 할 수 있다 생각해요.” (가양4단지 임차인대표)

3) 부출입구 진입소광장 조성

기존의 단지 진입부 보다 상가와 주차장 사이 출입구의 사용빈도가 높아 관습적으로 이용되는 출입구 주변의 환경이 열악한 문제점이 있었고 이를 개선하기 위해 단지 진입부의 이미지개선 효과가 있는 광장으로 조성하고자 하였다. 광장을 조성할 경우 차량통행을 차단하여 안전한 보행환경을 만들 수 있고 거주민간 자연스러운 소통의 장을 만들 수 있을 것으로 기대가 되었다. 그러나 기존에 주차공간을 광장으로 조성하는 계획이었으며 상가주변 보행광장 조성의 반대이유와 동일하게 주차장을 축소시키는 것에 대해 반감이 있어 무산되었다.



[그림 25] 부출입구 주차장 현황

4) 중심가로 차량 양방향 통행

기존에 중심가로는 일방통행으로 보행로 주변으로 불법주차가 이루어지고 있었다. 불법주차로 어린이공원과 단절이 생기고 보행공간을 침범하는 문제가 있었으며 일방통행으로 단지진입을 위해 우회하는 문제점이 있었다. 이를 개선하기 위해 노상주차구간을 철거하고 차도와 보행로폭을 넓히는 양방향 통행으로 계획을 진행하였지만 주차공간부족 문제로 주민들이 반대를 하였다.



[그림 26] 중심가로 현황

5) 필로티 하부 맘카페 설치

기존 필로티 하부공간은 주차공간으로 활용되고 있었고 무단주차와 불법쓰레기의 문제가 있었다. 이를 개선하기 위해 필로티 하부공간을 활용하여 거주민이 자유롭게 만남을 가지며 쉴 수 있는 카페공간을 계획하였다. 카페조성 계획 또한 주차공간을 없애는 것에 대한 주민들의 반대가 있었고 계획이 무산 되었다.



[그림 27] 필로티 현황

“ 갑자기 업자들이 와서 차를 빼라고 해서 놀랬어.. 그때 여기가 카페로 바뀐다고 처음 들었고 당황했지.. ” (가양5단지 주민)

“ 필로티 공간이 원래 술먹고 떠들고 그런 사람들이 많아서, 여기에 카페를 만들면 더 시끄러워 질거야.” (가양 5단지 주민)

“ 주민들에게 맘카페 관련 주민설명회를 하고 사업을 시작 하였지만 설명회에 참석한 주민들도 많았고 홍보가 제대로 되지 않아 사업에 대해 모르는 주민들이 많았어요.” (현장대리인)

6) 휴게시설 재배치

기존 단지 외부공간에 휴게시설이 배치되어 있으나 휴게시설의 활용도가 낮았고 음주 및 고성방가 등의 민원이 심하여 휴게시설을 재배치하는 계획을 세웠다. 그러나 가양4단지의 경우 휴게시설 재배치 계획이 변경되어 운동공간 조성으로 실시되었다. 휴게시설이 들어올 경우 음주, 소란, 청소년비행장소 등의 문제로 조성하는 것을 반대하였다. 휴게시설을 조성하는 것에 대해 안좋은 인식을 가지고 있었으며 파고라, 벤치와 같은 머무는 공간에서 반사회적 행위가 일어날 것이란 우려를 가지고 있었다.

가양5단지에서는 임차인대표의 거주민 설득으로 휴게시설 조성계획이 실시되었다. 가양5단지 주민들도 휴게시설을 배치하는 것에 대해 안좋은 인식을 가지고 있었지만 임차인대표가 주민들을 설득하여 계획이 실시 될 수 있었다.



[그림 28] 휴게시설이 조성된 모습

“413동 옆 파고라가 있었는데 거기가 단지에서 가장 음주량 고성방가가 심한 곳이었어.. 그래서 거기를 운동시설로 바꿔달라고 했지..”(가양4단지 임차인대표)

“파고라는 12동, 4동 옆에 설치했지.. 파고라 설치할 때도 반대가 있었어.. 음주 고성방가 하는 문제 때문에 반대했지.. 그래서 내가 직접 주민들 만나서 설득했었어.. 여름에 주민들이 나와서 커피 마시고 쉴 수 있는 공간이 생기면 좋지 않겠느냐고 설득했지. ”(가양5단지 임차인대표)

“ 휴게시설 재배치하는 계획은 있는지도 몰랐어요 .. ”(성산단지 임차인대표)

7) 보행공간 도색 계획

단지 내 도로에서 불법주차, 보행로, 전동차가 혼재되어 있어 보행환경이 열악한 문제가 있었고 교통약자를 배려한 보행공간 조성을 위해 보행공간 도색 계획을 실시하였다.

가양4단지 임차인대표

“보행공간 도색 계획은 들어본 적이 없어 .. 텃밭조성이랑 카페 만드는 것 밖에 모르겠어.”

가양5단지 임차인대표

“보행공간 도색 계획은 잘 모르겠고 인도변으로 경계목 만들어 주고 꽃을 심는 사업을 했었어.”

현장대리인

“자재의 문제가 있었어. 현재 단지내 도로에 실시도면에 나와있는 페인트 자재를 하여서 시공하는 것이 불가능하다는 판단이 들어 안하게 되었지. 페인

트를 칠하지 못하는 도로였어.”

8) 경제부 공공공간 텃밭조성

단지의 입주자 현황분석결과 10세 미만의 인구가 1.6%로 매우 낮아 어린이 놀이터 활용도가 미비한 상황이었다. 입주자 연령에 맞는 외부공간 프로그램을 계획하기 위해 놀이터공간을 텃밭공간으로 재편하는 계획을 실시하였다. 텃밭조성 계획은 3층형 온실 형태로 조성할 예정이었다. 텃밭조성 예정부지의 바로 옆동인 411동 주민들이 3층형 건물이 들어오면 1,2층의 주민들의 일조권 문제가 생기며 답답해 보인다는 민원을 제기하여 무산되었다. 텃밭 조성 공사 과정에서 4단지 임차인대표님이 한달동안 단식투쟁을 하면서 갈등이 심해졌고 다른 사업계획에도 영향을 끼쳤다고 한다.

“처음에 주민들 의사를 묻지 않고 놀이터에 있던 나무들을 없애기 시작 했어.. 3층온실형 텃밭이 조성되면 411동 주민들이 피해를 많이 보게 되지 .. 1,2 층 주민들이 햇빛이 안들어온다거나 텃밭 관리가 잘 안되면 냄새나고 지저분한 외부공간이 되니까 반대를 했어.”(가양4단지 임차인대표)

“텃밭을 어떻게 운영할 것인지, 세대수는 많은데 협소한 텃밭공간을 어떻게 적절히 분배하여 운영하고 누가 주체가 되어 관리를 할 것인지에 대한 계획없이 공간부터 조성하려고 해서 주민들의 반대가 심했지..”(현장대리인)

“실질적으로 주민들에게 도움이 되는 사업을 해야지... 그래서 텃밭대신 운동시설을 만들어달라고 요청했어요.”(가양 4단지 임차인대표)

“ 옆동 주민이 텃밭만드는걸 반대했었어 온실형 텃밭건물이 들어오면 옆동 베란다에서 바깥의 시야가 가린다는 문제가 있었어.”(가양5단지 임차인대표)

9) 주차장 확장 계획

단지 내 주차공간이 적어 불법주차가 다수 발생하였고 주차공간 추가확보를 통한 불법주차 예방을 위해서 이용도가 낮은 어린이놀이터를 주차장으로 조성하고자 하였다. 그러나 주차장이 들어올 경우 주변동 주민들이 매연이 들어와 피해를 본다고 하여 반대를 하였다고 한다.

가양5단지 임차인대표

“ 놀이터 대신 주차장이 생기는 것을 주변 동 주민이 반대를 했어요. 주차장이 생기면 차 매연이 집안으로 더 많이 들어올 거라면서. 그냥 놀이터를 놔두는게 더 좋다고 했어요.”

10) 조경식재 정리 계획

수목정리가 되지 않아 단지외부환경이 어둡고 시야확보의 문제가 있었고 안전한 보행공간 마련과 외부공간의 시야확보를 위해 조경식재 정리계획을 실시하였다.

현장대리인

“기존수목 이식 하는 것은 주민들의 반대가 있었고 이식하는 과정에서 큰 장비가 들어와야하고 하절기에 이식을 할 경우 수목이 고사하는 경우가 발생할 수 있어서 계획을 무산하게 되었다. ”

가양 5단지 임차인대표

“ 조경식재 정리 문제는 동대표님들이 꽃심기를 하자고 의견을 내서 계획을 바꿨어요. 기존에 있던 나무를 없애면 그늘이 없어지고 주민들이 싫어했어요 나무는 그대로 뒀야 한다는 의견이 많았어요.”

3. 영구임대아파트 외부환경 개선 이후 거주민 인식 분석

외부환경개선 사업에 대한 거주민의 인식을 알아보기 위해 심층인터뷰를 실시하였다. 조사 대상자는 외부환경개선사업의 주 타겟층인 가양4,5단지과 성산 단지에 거주하는 노인이며 각 단지별 15명, 총 45명을 대상으로 인터뷰를 실시하였다. 거주민인터뷰를 실시한 이유는 외부환경개선 사업에 대한 거주민의 인식에 대해서 알아보기 위함이며 외부환경개선사업 인식과 개선 사업이후 조성된 공간에 대한 만족도를 조사하였다.

1) 계획이 실시된 공간에 대한 인식

■ 가양5단지 휴게공간 조성

- 녹지부분에 파고라를 설치하여 쉼터를 조성하였지만 1층주민들은 소음의 문제로 불만이 많다고 함.
- 남성노인은 쉼터가 많이 생겨 산책시 중간에 쉬다갈 수 있어 좋다고 함. 술먹고 소란피우는 사람들이 생기는 것에 대한 걱정이 있음.

■ 성산단지 놀이터 공간을 성산주민쉼터(카페)로 조성

- 놀이터 공간을 컨테이너 건물이 들어와 개방감이 없어서 주변동 주민들은 불만이 생김.
- 외부 손님을 맞이하는 공간의 역할을 하고 있으며 외부인과 접촉의 공간으로서 의미가 있다고 생각함. 그러나 공간을 외부인에게 빼앗긴 기분이 들었다고 함. 노인들이 많은 단지에서 카페는 별로 도움이 되지 않음.

■ 성산단지 지압체육공원 조성

- 바닥이 너무 울퉁불퉁해 노인들이 걷기에 매우 위험하다고 함. 위험성 때문에 이용하는 분들이 없다고 함.

- 놀이터 공간이 있었을 때는 철봉에 빨래를 널거나 식재료를 건조하는 공간으로 쓰이고 있었음.

2) 무산된 계획에 대한 인식

■ 이용도가 낮은 놀이터에 대한 인식

- 입주자격이 독거노인, 기초생활수급자, 장애인을 우선조건으로 변경되면서 노인세대가 급증하였음.
- 노인세대의 증가로 거주하는 아이들의 수가 줄어들었고 현재 50명이 안되는 것으로 알고 있음. 거주하고 있는 아이들 대다수가 다문화 가정 아이들이라고 함.
- 놀이터에서 노는 아이들은 대부분 외부에서 온 아이들임
- 아이들의 수가 줄어들면서 4단지 5단지아이들이 주로 다녔던 공진초등학교가 폐교하였음
- 아이들이 줄어들고 노인들이 증가하면서 놀이터시설을 줄이는 것은 찬성함. 그러나 변경하는 용도를 주민들의 의사를 물어본 다음 실시한다면 좋을 것 같음

■ 맘카페 조성에 대한 인식

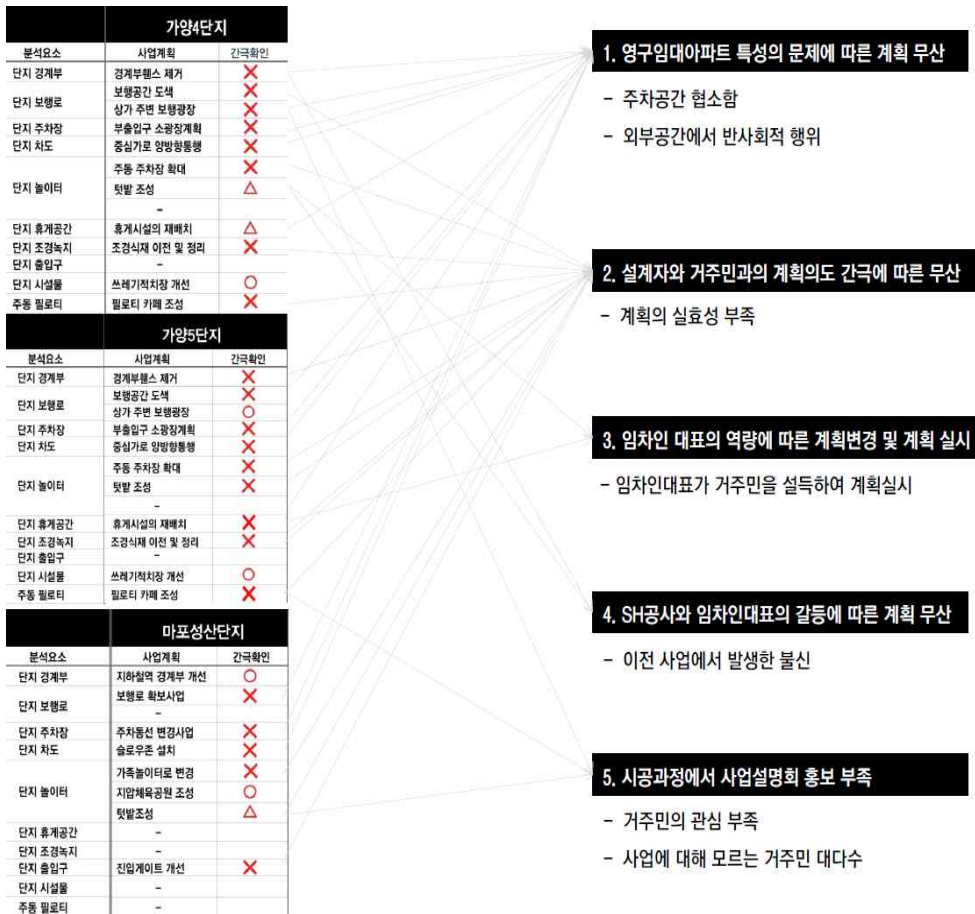
- 필로티 부분에 북카페를 조성하려고 하였지만 주민들의 반대로 무산 되었음
- 필로티 공간은 원래 남성 노인들의 음주행태와 소란이 많이 발생하는 공간으로 주민들의 불만이 많은 곳임
- 필로티공간에 북카페를 조성할 경우 더 소란이 많이 발생할거란 생각에 반대를 하였다고 함.

■ 텃밭 변경에 대한 인식

- 텃밭은 돈이 안된다는 생각 때문에 꺼려함
- 노인들은 거동이 불편하여 텃밭활동에 제약이 많음.
- 텃밭을 조성하여도 관리가 잘 안될 것 같음.
- 소규모의 텃밭을 주민전체가 이용하기에는 부족함.
- 텃밭 계획 공간의 주변단지에서 반대를 한 것으로 알고 있음. 텃밭을 하게되면 냄새나고, 동 주민들이 피해를 보게 될 거란 생각을 함.

소결

기본계획을 담당하였던 세종대 스페이스 선택스 연구소와 실시설계 사무소는 영구임대아파트의 노후화된 문제와 고령자 주민을 고려한 계획을 실시하였다. 그러나 대부분의 설계무산과 변경된 요인이 주민들의 민원에 의한 것이다. 민원이 발생한 이유는 크게 영구임대아파트 특성의 문제, 계획의 실효성 문제, 사업관계자와 주민의 소통문제가 있었다.



[그림 29] 영구임대아파트 외부환경 개선과정에 나타난 계획과 실천 간극 요인분석 종합

2절 영구임대아파트 외부환경개선 과정에 나타난 계획과 실천의 간극 고찰

1. 영구임대아파트 외부환경 특성의 문제

1) 주차공간 부족

영구임대아파트 외부환경개선 사업의 계획 중 상가주변 보행광장조성, 보차구분을 위한 보행공간 도색, 주차장을 진입소광장으로 변경 계획은 주차장을 줄이고 보행환경 개선을 위한 것이다. 3개단지는 기존에 주차장의 협소함으로 주민들이 불편을 겪고 있었고 주차장과 관련된 계획은 전부 반대를 하였다. 취약계층을 위해 공급된 영구임대아파트는 초기에 차량소지 가구가 적어 주차공간에 대한 문제는 없었으나 현재 차량을 소지하게 된 가구가 늘었고 주차공간이 협소한 문제가 발생하였다. 또한 주차관리가 제대로 이루어지지 못하여 외부인이 들어와 주차하는 경우가 생겨 입주민들의 주차공간은 더욱 문제가 심각한 상태이다. 기본계획과 실시설계에서 불법주차에 대한 문제로 보행환경이 나빠지는 이슈를 도출하여 개선하고자 하였으나 실제로 주민들에게는 보행환경 보다는 주차공간 확장을 더 중요한 사안으로 생각하고 있었다.

“주차장 문제가 심각한데 보행로 개선하는게 말이 안되는 것 같아요.”

“외부인이 아침에 주차해놓고 지하철역으로 가는 걸 많이 봤어요. 그리고 단지에 세대수도 많고 자식들이 와서 차를 장기적으로 주차한다던지 방문객이 와서 차를 주차해서 관리가 제대로 안되요.”

기본계획에서 주차공간의 문제를 해결하고자 놀이터 공간을 주차공간으로 변경하는 계획도 있었지만 이 또한 주민들의 반대로 무산되었다. 주차공간을 만들려고 했던 곳의 주변 동주민들이 반대를 하였다. 주차공간이 생기면 주차할 때 생기는 매연, 그리고 소음 문제가 있었고 베란다에서 보이는 놀이터 대신 주차장을 보는 것이 싫다고 하였다.

거주민의 입장에서는 주차공간의 협소한 문제를 인지하고 있지만 동 주변에

주차공간이 생기는 것에 대한 반감이 같이 있어 주차공간에 관한 계획은 주민의 합의가 먼저 있어야 한다. 또한 주차문제를 해결하기 위해서는 주차공간의 확장 뿐만 아니라 주차관리 시스템의 개선이 있어야 할 것이다.

2) 불건전행태에 대한 주민들의 반감

영구임대아파트 관련 선행연구에서 주민들의 불건전행태에 대한 언급이 많이 있었으며 실제 3개 단지에서도 음주문화, 고성방가 등 불건전행태가 있다는 주민들의 이야기를 들을 수 있었다. 과거에 비해 불건전행태가 많이 사라졌지만 여전히 주민들은 불건전행태에 대한 우려가 있었다. 맘카페 설치, 휴게시설 재배치, 단지의곽 웬스제거 계획은 이러한 주민들의 우려로 반대가 되었다.

“가뜩이나 필로티에 담배피고, 술먹고 떠드는 사람들이 있는데 거기에 카페 만들면 더 시끄러워질거예요.”

“웬스를 없애면 불량청소년, 외부인들이 들어와 소란을 피울까 걱정이예요.”

“휴게시설 만들면 거기서 술먹고 시끄러워서 싫어요.”

휴게시설 재배치의 경우 가양5단지에서 실시가 되었고 가양4단지와 성산단지는 무산되었다. 가양5단지의 경우 임차인대표가 주민들을 설득하여 실시되었다. 나머지 단지들에서는 휴게시설에 대해 불건전행태가 발생할 것을 우려해 반대를 하였다. 가양4단지에서는 휴게시설 재배치 계획 대신 불건전행태가 많이 발생하였던 휴게시설을 없애고 운동시설공간으로 조성하는 계획으로 변경되었다. 영구임대아파트에서 휴게시설은 좁은 실내환경에서 벗어나 밖에서 바람도 쐬고 햇빛을 쬌는 중요한 공간이라 생각하였지만 실제 주민들이 느끼는 휴게공간은 불건전행태의 장으로 인식하고 있었다.

기존 웬스가 있어 외부와 단절되고 미관상의 문제로 철거하는 계획이었지만 주민들은 외부인이 단지안으로 들어와 불건전행태를 할 것이라는 반감이 있어 반대를 하였다. 불량청소년들이 단지에서 흡연, 음주를 하는 경우가 있었고 외

부인이 들어와 불건전행태를 하는 경우가 있었다고 하였다.

영구임대아파트 외부환경에서 나타나는 불건전행태로 인하여 주민들의 외부 활동을 저해하는 원인이 되고 있으며 쉼터에 대한 인식 또한 좋지 않은 상황이다. 외부환경 공간을 조성하는데 있어서 불건전행태에 대한 인식을 바꿔줄 수 있는 계획이 필요하며 주민의 건전한 주거문화를 만드는 의식개선이 먼저 선행되어야 할 것이다

2. 계획의 실효성과 실천과정의 문제

1) 설계자와 거주민과의 간극

영구임대아파트 외부환경 개선 과정의 모든 계획은 외부환경의 문제점을 잘 분석하고 그에 맞는 개선안을 제시하였다. 그러나 설계자의 의도와 거주민이 계획안을 받아들이는 인식에서 간극이 있음을 확인하였다. 첫째, 텃밭계획의도는 커뮤니티 활성화와 외부활동을 유도하는 건강친화적 계획이었지만 거주민들은 실효성에 의문을 제기하였다.

주민들이 반대를 한 요인은 온실형 건물형태의 텃밭이 들어오는 것에 대한 반감, 텃밭관리의 문제, 텃밭운영의 문제가 있었다. 텃밭이 들어서게 될 옆 동의 주민들이 주로 반대를 하였다고 한다. 텃밭이 조성되면 관리가 잘 안되어 주변 동 주민들이 피해를 볼 것이라는 인식이 있었다. 기존에 가양4단지에서는 단지 내에 위치한 구청소유의 공원에서 텃밭을 운영하고 있었으나 제대로 관리가 되지 못하였고 주민들의 불만이 많았다고 한다. 그러한 계기로 주민들은 텃밭에 대한 안 좋은 인식을 갖게 되었고 텃밭조성을 반대하였다. 또한 텃밭을 조성하더라도 거동이 불편하고 활동에 제약이 있는 장애인분들이 이용을 하지 못할 것이란 생각이 대다수 였다.

단순히 물리적공간인 텃밭공간을 조성하는 것이 아닌 텃밭 관리와 운영 지침마련, 텃밭 이용자의 공평성 문제, 텃밭조성에 대한 거주민의 인식조사가 선행된 후 계획을 실천 할 필요가 있다.

“단지내 공원에서 텃밭 가꾸기를 했었는데 처음에는 잘 하다가 나중 가니까 제대로 운영도 안되었고 관리도 안되어서 보기 안좋았어.”

“몸 불편하고 노인네들만 살고 있는데 누가 나가서 텃밭을 하겠어...”

둘째, 파고라, 벤치와 같은 오랜시간 동안 머물 수 있는 휴게공간에 대해서 좋지 않은 인식을 가지고 있었다. 일반적으로 외부공간에서는 적정거리마다 휴게공간을 설치하여 이동 중 쉬어 갈 수 있는 공간이 필요하다. 또한 이웃 간에 소통의 장이 될 수 있는 공간이기도 하다. 그러나 영구임대아파트의 거주민들은 쉬어가는 공간에서 소음, 음주, 비행청소년들의 탈선 장소가 될 것이란 우려를 가지고 있었다. 영구임대아파트의 외부공간에서는 머물다 가는 공간을 지양하고 이동하면서 외부공간을 감상할 수 있는 공간이 필요해 보인다.

셋째, 현재 사업이 실시된 공간에서도 주민들의 만족도는 높지 않은 것으로 나타났다. 파고라 설치를 통한 휴게공간 조성에서는 소음의 문제로 인근 주민의 불만이 있었다. 성산주민쉼터(카페)를 조성한 곳에서도 노인들이 이용하기에 적합하지 않다는 불만이 있었다. 지압체육공원의 경우 주민들이 이용하지 않는 공간이 되었다. 사업의 초기 목적인 고령자를 위한 공간으로 조성하였지만 실제 노인들이 느끼는 만족도는 낮았으며 계획의 실효성에 문제가 있음이 나타났다. 유일하게 운동시설 조성을 한 곳에서는 노인분들이 만족도가 높았다. 운동시설 계획은 주민들이 공사과정에서 의견을 제시한 계획이었으며 계획단계에서 도출된 공간계획과 주민들이 실질적으로 원하는 공간에서 간극이 발생한 것이다. 계획의 실효성을 높이기 위해서는 계획단계에서 적극적으로 주민의 의견을 반영할 수 있는 주민참여형 계획을 실시할 필요가 있다.

2) 실천과정에서의 갈등

외부환경개선 사업과정 중 가양4단지에서 가장 큰 갈등이 있었다. 텃밭조성 계획 실행 중 가양4단지 임차인대표가 한 달여간의 단식투쟁을 하는 사건이 발생한 것이다. 서울주택도시공사에서 공사를 시작하는 과정에서 주민의 의견을 무시한 채 사업을 진행한 것에 대한 반발로 단식투쟁이 시작되었다. 현장대리인에 따르면 모든 사업을 진행하기 전 주민공청회와 설명회를 열어 주민들에게 사업에 대한 소개와 의견을 받아들였다고 한다. 설명회 이후 주민들의 반대가 있었으나 사업을 진행하였고 이에 임차인대표의 단식투쟁으로 이어졌다.



[그림 30] 외부환경조성 사업과정에서 나타난 단식투쟁 사진

단식투쟁으로 까지 반발이 심해진 계기는 이전 사업부터 쌓이고 쌓인 임차인대표와 서울주택도시공사 간의 갈등이었다. 가양4단지 임차인대표는 서울주택도시공사에서 실시하는 이전 사업들에 대한 불만이 많았다. 이전 소리길 조성사업⁷⁾에서 주민의 의견 청취 없이 사업을 시행 했으며 조성이후 관리가 되지 않아 물이 오염되어 악취가 심해 인근 주민들이 피해를 보았다고 하였다. 그리고 외부환경개선사업에 대해서도 실질적으로 도움이 되지 않는 사업이라고 생각하고 있었다.

“노후화된 파고라, 벤치, 보도포장 개선이 시급하다고 생각해요. 텃밭조성, 카페조성하는 것은 전혀 도움 되지도 않고 누가 이용하겠어요? 이전에 소리길

7) 소리길조성사업은 서울주택도시공사에서 가양4단지에 실시한 생태습지 조성 사업이다.

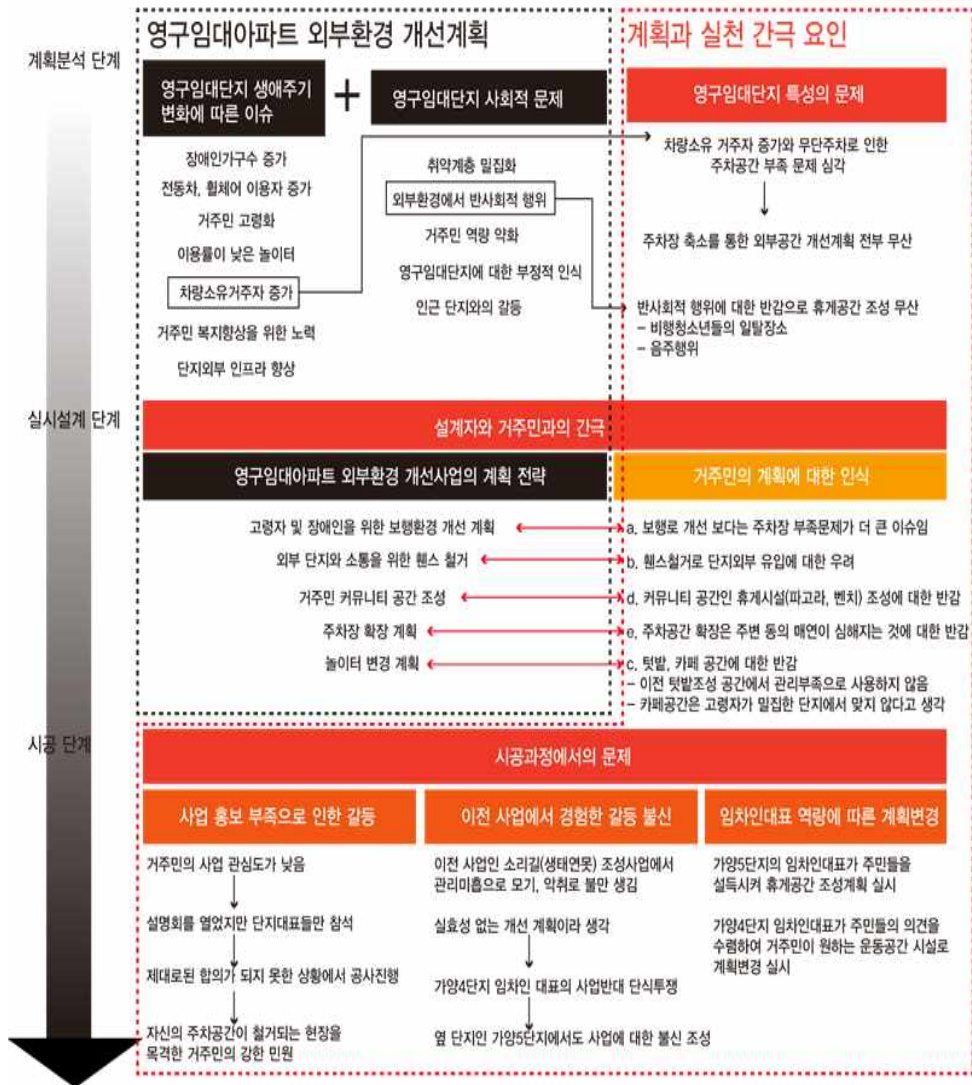
조성할 때도 몇 달 간만 좋았지 관리가 안되어서 주민들만 피해를 봤어요. 주민들을 고려하지 않고 보여주기식 사업이라고 생각해요.”

이러한 큰 사건으로 거주민들은 사업에 대해 전반적으로 반감이 심해졌고 모든 계획에 대해서 불신하게 되고 사업을 반대한 요인으로 작용한 것으로 보인다. 인접한 가양5단지에서도 가양4단지의 단식투쟁 사건을 소문으로 듣고 거주민들 사이에서 외부환경개선 사업에 대해 안좋은 인식을 가지고 되었다고 한다. 이에 반해 가양5단지 임차인 대표는 외부환경개선사업에 대해 협조적인 태도를 가지고 있었고 주민들을 적극적으로 설득하여 휴게공간 조성을 실시할 수 있었다.

실천과정에서 거주민들을 설득하기 위한 공청회를 적극적으로 열고 공청회에 대한 홍보를 활발히 하여 참여를 유도하고 사업의 합의를 이끌어낼 수 있는 자리를 먼저 마련한 후 공사가 시작될 필요가 있어 보인다. 영구임대아파트의 외부환경 개선 과정에서는 공사 시작전 공청회를 열었지만 주민들의 참여도가 낮았고 외부환경 개선이 실시되는지도 모르는 주민들이 대다수 였다. 사업에 대해 모르는 주민들은 자신의 주거동 앞에 놀이터가 철거되고 주차장을 없애는 등의 공사를 하는 것에 대해 반감이 컸을 것으로 판단된다.

가양 5단지의 임차인 대표와 같은 협조적 태도를 지닌 거주민의 유무도 중요하다. 임차인대표의 태도에 따라 계획이 조성되기도 하였고 무산되기도 하였다. 단지에 중요한 사안에 대해 관심도가 높고 참여를 유도할 수 있는 거주민 대표인 임차인대표의 역량이 중요해 보인다.

■영구임대아파트 외부환경개선 과정에 나타난 계획과 실천 간극 요인 매커니즘



[그림 31] 영구임대아파트 외부환경개선 과정에 나타난 계획과 실천 간극 요인 매커니즘

제5장 결론

1. 연구의 요약 및 고찰

본 연구는 대상지인 가양4,5단지 및 성산단지를 중심으로 첫 시범사업인 영구 임대아파트 외부환경개선과정에 나타난 계획과 실천의 간극이 발생하게 된 원인이 무엇인지 중점적으로 살펴보았다. 영구임대아파트의 노후화된 외부환경과 거주민의 고령화문제에 따른 외부환경의 개선이 필요하였고, 이에 시범적으로 실시한 외부환경개선사업에서 나타난 계획과 실천의 간극요인을 찾아내어 앞으로 진행하게 될 영구임대아파트 외부환경개선사업에서의 제언을 했다는 것에 의의가 있다.

영구임대아파트 외부환경개선 과정에서 나타난 계획과 실천 간극요인은 다음과 같다. 첫째, 계획단계에서 영구임대아파트의 특성을 제대로 고려하지 못하였다. 기존 영구임대아파트 단지 외부환경에서 주차장공간의 협소함, 불건전행태로 인한 외부활동 제약, 거주민 역량의 문제가 있었다. 영구임대아파트 외부환경개선 사업의 계획은 주차장을 줄여 확보된 공간을 활용하는 계획이 대다수였으며 이와 관련된 계획은 전부 무산되었다. 초기입주부터 지금까지 30년의 시간이 지나면서 단지의 차량소유 가구수가 늘어났고 주차공간이 부족하게 되었다. 외부 차량이 단지전용주차장을 이용하여 주차문제가 더 심해지고 있으며 주차장 관리 시스템 개선이 시급하다. 주차공간 협소의 문제를 먼저 개선한 후 외부공간개선 계획이 이루어져야 함을 알 수 있다. 영구임대아파트 단지 내 발생하는 반사회적행위로 인하여 외부활동에 영향을 끼치는 것을 나타냈다. 입주초기와 비교하면 반사회적행위 빈도가 낮아졌지만 옛날의 안 좋았던 기억과 여전히 발생하는 불건전 행태로 휴게시설에 대해 안 좋은 인식을 가지고 있다. 특히, 머물다 쉬는 형태의 휴게시설(파고라, 벤치, 정자)을 신설하는 것에 대해 반감을 가지고 있었다.

둘째, 설계자와 거주민과의 간극 문제이다. 설계자의 의도는 좋으나 실제 거주하는 주민의 입장에서 필요하지 않은 계획들이 대다수였다. 고령화 단지인 영구임대단지에서는 차량운행을 최소화하고 보행환경개선이 가장 중요한 사안이지만 오히려 주민들의 입장에서 주차공간 확장을 더 원하고 있었다.

이에 사업을 맡은 설계자 또한 주차공간의 축소와 확장에 있어서 적절히 배분하여 적합한 계획을 실시하였다. 주차공간을 축소시켜 보행환경을 높이고 고령자를 위한 공간으로 만들기 위해 노력하였다. 주차공간의 축소로 주차문제가 심각해지지 않도록 활용도가 낮은 놀이터공간을 주차공간으로 변경하는 계획을 실시하였다. 그러나 놀이터 인근 주민들은 놀이터가 이용되지 않더라도 매연이 발생할 수 있는 주차공간이 자기 거주동 앞에 생기는 것에 대해 반감이 있었다. 단지 전체로 봤을 때는 주차장 확장 계획이 필요한 요소이지만 계획이 실시되는 인근 주민들에게는 자신들이 피해를 볼 것이란 우려를 하였다. 단지 전체를 두고 계획을 세워야 하는 계획자의 관점과 실제로 계획이 실현되는 거주민들의 관점이 다를 수 있다. 텃밭과 카페조성 계획은 노인들이 이용하기에는 적합하지 않다고 생각하였다. 텃밭조성 후 운영, 관리의 문제와 거동이 불편한 노인들이 텃밭을 가꾸기에는 힘들다는 이야기가 많았다. 고령자가 밀집해 있는 영구임대 단지에서는 젊은 세대들이 선호하는 카페공간 보다는 고령자들이 젊은시절 추억을 회상할 수 있는 공간으로 조성하는 것이 중요해 보인다. 또한 고령자의 신체능력을 고려한 공간계획이 필요하다. 텃밭 공간의 경우 휠체어 이용자도 텃밭활동에 참여할 수 있도록 단이 높은 텃밭을 조성하는 것이 있을 수 있다.

시공 과정에서 주민들이 직접 의견을 제시하여 계획이 변경되어 조성된 공간에서 만족도가 높은 것을 알 수 있었다. 가양4단지의 운동공간과 가양5단지의 휴게공간에서 만족도가 높았으며 각단지의 임차인대표가 주민들과 소통하여 계획 변경을 제안하였다. 임차인대표의 역량이 계획의 결과에 큰 영향을 주고 있으며 임차인대표와 동대표가 사업에서 거주민과 설계자, 시행자의 간극을 줄일 수 있는 중요한 역할이 될 수 있다.

셋째, 실천과정에서 시행자와 거주민간의 갈등으로 계획이 무산되었다. 주차장을 축소하고 보행로확장을 하는 계획에서는 사업과정 중 주민과의 소통 부족으로 민원이 심하게 발생하였다. 주민과 사업에 대한 충분한 합의가 이루어지지 못한 상태에서 공사가 시작되었고 주민들의 반발이 커지게 되었다. 가양4단지에서는 이전 소리길(생태연못) 조성 사업 후 관리의 부족으로 피해를 입은 거주민들이 SH공사의 사업에 대해 불신을 하고 있었다. 이러한 갈등이 있

는 상황에서 사업을 실시하였고 주민들의 반감이 커졌다. 임차인대표는 약 한 달 동안 단식투쟁을 하면서 사업을 반대하였다. 사업 시작 전 주민 설명회를 열어 충분한 홍보가 되어야 하고 사업에 관심 없는 주민들도 참여할 수 있도록 유도하는 방안이 필요하다.

영구임대아파트 외부환경개선 과정에 나타난 계획과 실천의 간극요인을 확인한 결과 사업 전반적인 과정에서 발생한 문제들이 복잡하게 얽혀 간극이 발생한 것을 알아내었다. 이러한 간극을 줄이기 위해서 기본계획, 실시설계, 시공 단계로 구분하여 제언을 하고자 한다.

기본계획 및 실시설계 단계에서는 영구임대아파트의 특성을 더 면밀히 살펴 이를 고려한 계획이 필요하다. 영구임대아파트는 일반아파트와는 다른 속성을 가지고 있다. 영구임대라는 특성상 30년 동안 단지구성원의 변화가 작은 점, 거주자 입주조건에 따라 취약계층 및 고령자, 장애인 비율이 높은 점, 단지의 노후화와 거주민의 생애주기 변화에 따라 외부환경 개선이 시급하다는 점이 큰 차이점이다.

일반아파트에 비해 외부환경에서 반사회적 행위가 더 많이 발생할 수 있으므로 이를 저감시킬 수 있는 방안이 필요하다. 머물다 쉬어가는 휴게시설을 계획요소로 할 때 불건전행태를 저감할 수 있는 방안에 대해서 연구가 필요하다. 주민들을 대상으로 불건전행태를 줄일 수 있는 교육프로그램 마련, 주민 자체적인 노력으로 휴식공간에 대한 인식을 긍정적인 방향으로 바꾸어 나가야 할 것이다. 또한 일반아파트 보다 주차공간이 매우 협소한 문제가 있으며 주차공간 협소함의 요인으로 대다수의 계획이 무산된 점을 보았을 때 가장 먼저 주차장 확장이 실시되어야 한다. 물리적인 방법으로는 주차장 확장 계획을 실시하며 사업을 진행할 시 주민들과의 합의가 있어야 한다. 특히 피해를 볼 수 있는 주차장 확장 인근 거주동 주민과의 협의가 중요하다.

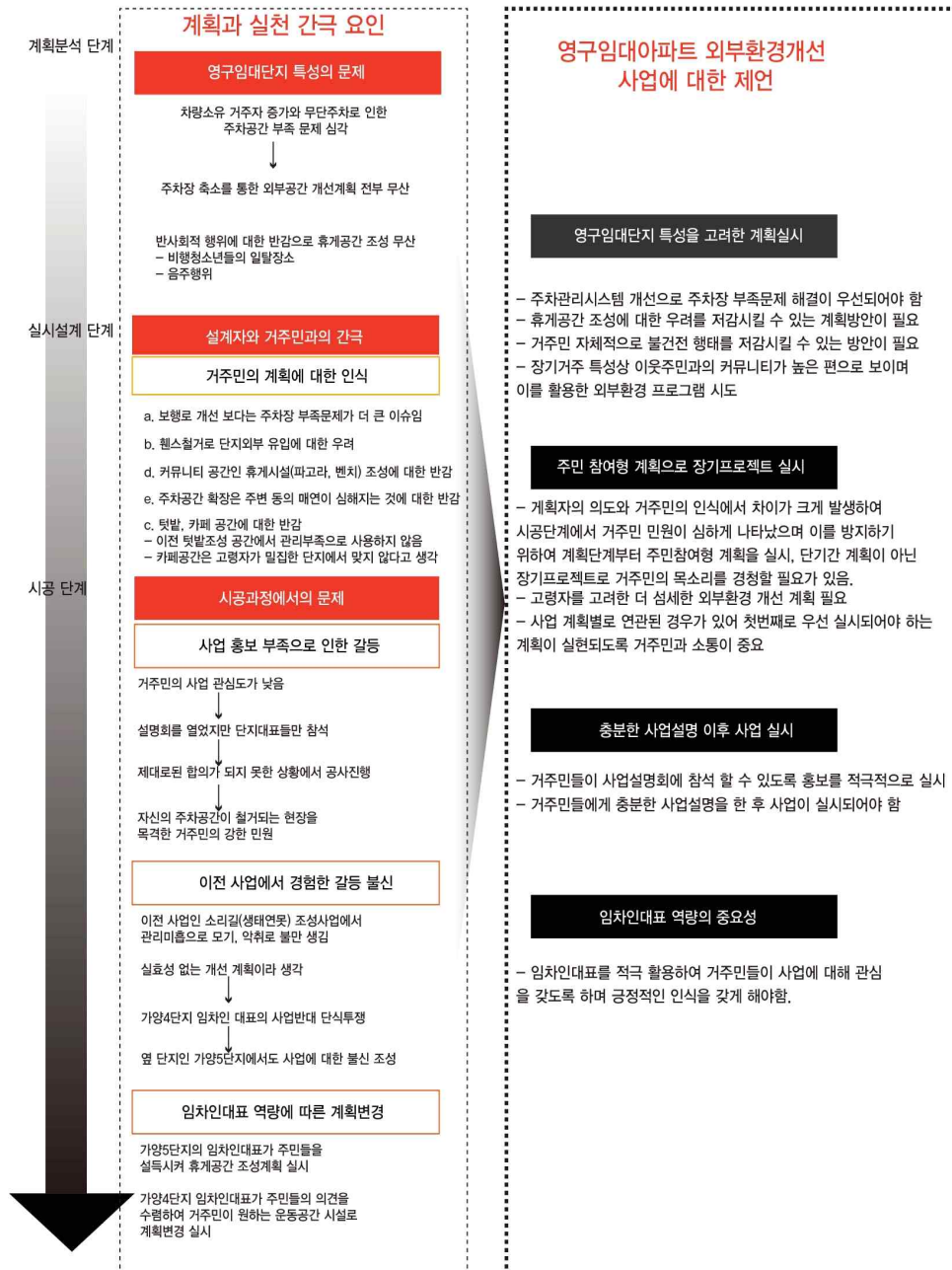
기본계획 단계와 시공단계에서는 영구임대 거주민 특성에 맞는 계획을 실현하기 위해서는 거주민의 목소리를 많이 들어보고 실제 거주민들이 원하는 공간이 무엇인지 알아낼 필요가 있다. 주민참여형 계획을 실시하여 사업에 주민들의 목소리를 적극 반영하여야 한다. 사업에 관심을 가지도록 주민들의 참여를 유도하여야 한다. 사업 진행 과정에 임차인대표와 동대표들의 역량이 중요하므

로 키맨들을 잘 활용하여 거주민들이 사업에 대해 긍정적인 인식을 갖게 하며 사업에 관심을 가지도록 참여를 유도하여야 한다. 또한 적극적인 사업 홍보와 사업설명회를 열어 주민들과 충분한 합의가 된 후 공사가 시작되어야 한다.

2.연구의 한계

본 연구는 서울시에 위치하고 있는 영구임대단지 17곳 중 시범적으로 실시한 3곳의 단지를 대상으로 연구를 진행하였기 때문에 간극발생 원인이 향후 진행하게 될 영구임대단지에서는 다르게 나타날 수 있다. 서울주택도시공사에서 관리하는 전체의 영구임대단지에 대해서 검증하지 못했다는 것에 한계가 있다. 그러나 연구대상지인 3개의 단지에서 나타난 간극양상의 차이점을 고찰하였고, 단지별로 사업의 결과가 어떻게, 왜 다르게 나타났는지 확인하여 결과를 도출하였기에 일부 연구의 한계를 보완할 수 있을 것이다.

■영구임대아파트 외부환경개선 사업에 대한 제언



[그림 32] 영구임대아파트 외부환경개선 사업에 대한 제언

[참고 문헌]

단행본

- NPO단지재생 연구회(2007), 『단지재생 : 마을만들기』, 서울 : 기문당
이영석(1985), 『주거환경계획』, 서울 : 신학사

학위논문

- 강정희 (2012). 영구임대아파트 거주민의 자립의지에 미치는 영향요인에 관한 연구. 부산, 경성대학교 대학원. 국내박사학위논문.
- 김성윤 (2005). 공공임대주택에 나타난 사회적 배제에 관한 연구. 서울, 중앙대학교 대학원. 국내석사학위논문.
- 김정현 (2009). 공동주택 리모델링에 대한 거주 후 평가 연구. 서울, 연세대학교 대학원. 국내석사학위논문.
- 백혜선 (2003). 공동주택단지 옥외공간의 일상생활공간화에 관한 연구. 서울, 연세대학교 대학원. 국내박사학위논문.
- 서신의 (2006). 단지 공간의 분배-통합-재활용을 통한 영구임대아파트 활성화 방안 연구. 서울, 국민대학교 대학원. 국내석사학위논문.
- 유수명 (2014). 공동주택단지 외부공간의 옥외시설 선호도 분석 연구. 서울, 서울과학기술대학교. 국내석사학위논문.
- 이홍수 (2008). 영구임대아파트의 리모델링을 통한 노인 친화적 주거시설 확충 방안 연구. 서울, 서울시립대학교 도시과학대학원. 국내석사학위논문.
- 임재혁 (2007). 영구임대주택 주민의 생활실태 및 의식에 관한 연구. 서울, 연세대학교 행정대학원. 국내석사학위논문.
- 임지은 (2008). 영구임대주택 리모델링의 고려요소에 관한 연구. 서울, 건국대학교 대학원. 국내석사학위논문.

- 조성용 (2012). 영구임대아파트 외부공간의 장소만들기 실태분석 및 발전방향 연구. 인천, 인하대학교 대학원 일반대학원. 국내석사학위논문.
- 주민호 (2017). 노인을 위한 임대주택단지 옥외공간 특성 및 개선에 관한 연구. 서울, 연세대학교 공학대학원. 국내석사학위논문.
- 김재근 (2007). 조경공사 설계변경 사례분석을 통한 공사품질 향상 방안연구, 서울, 서울대학교 일반대학원, 국내석사학위논문.
- 장성환 (2010). 도시정비사업 추진 과정에서의 이해집단간 갈등 구조 분석, 서울, 연세대학교 일반대학원, 국내박사학위논문.
- 김용만 (2017). 주택재개발정비사업의 시행단계별 갈등관리 방안에 관한 연구, 목원대학교 일반대학원, 국내박사학위논문

학회지 및 기타 간행논문

- 김동배, 이익섭(1995). “영구임대주택 입주가구의 주거환경 및 가족기능에 관한 시론적연구 - 서울시 번동지역 가구의 입주전후 비교.” 연세사회복지연구
- 서종균 (1997). “영구임대주택 분리와 배제의 공간.” 한국도시연구소
- 박선아 (2012). “영구임대아파트 외부 커뮤니티공간의 교통약자 접근성 연구” 한국생활과학회학술대회2012(11): 184-185.
- 박윤영 (1998). “영구임대아파트 단지 내 생활보호대상자의 빈곤문화 존재 가능성에 관한 연구.” 한국보건복지학회
- 서수정, 김주진, 정경일 (2004). “임대주택단지의 사회통합적 계획을 위한사회적 배제 실태 조사연구.” 한국공간환경학회
- 이미랑, 이희정, 이재혁, 제해성 (2009). “노후 영구임대아파트 건축계획 및 운영 관리에 대한 거주자 만족도 연구.” 대한건축학회
- 최순규, 고인석 (2003). “영구임대아파트 리모델링계획에 관한 연구.” 대한건축학회연합논문집
- 서신의, 박길룡 (2005). “단지 외부공간의 분배와 통합, 활용을 통한 영구임대아

- 파트 활성화 방안 연구.” 대한건축학회
- 강정희, 박범중 (2012). “부산지역 영구임대아파트 거주민의 실태와 인식에 관한 연구” 한국시민윤리학회보25(1): 1-25.
- 김은희 (2010). “영구임대아파트, 자존감을 잃어버린 주민들과 함께하는 마을만들기.” 한국공간환경학회학술대회논문집: 55-60.
- 김효정, 권순정 (2013). “논문 : 영구임대아파트 거주 고령자의 단위세대 개선요구 조사 연구 - 수원시 우만 주공 3단지를 중심으로” .“ 의료·복지 건축19(2): 51-59.
- 박선아 (2012). “영구임대아파트 외부 커뮤니티공간의 교통약자 접근성 연구 “ 한국생활과학회학술대회2012(11): 184-185.
- 박인숙, et al. (2011). “노후 영구임대주택단지의 리모델링을 위한 옥외공간 재구성 방안에 관한 연구 : 서울 중계1단지 영구임대주택을 중심으로“ 대한건축학회논문집 : 계획계27(4): 223-230.
- 양현모, et al. (2016). “노후 영구임대주택 맞춤형 리모델링에 관한 거주자 및 운영관리자 의식조사 연구“ 대한건축학회학술발표대회논문집36(2): 187-188.
- 이성창, 박현찬 (2011). “서울시 공공임대주택 리모델링 전략.“ 정책리포트-(91): 1-20.
- 조용경, et al. (2010). “노후 영구임대주택의 공간위계별 리모델링 유형에 관한 연구“ 대한건축학회학술발표대회논문집 - 계획계/구조계30(1(계획계)): 197-198.
- 황지현, et al. (2003). “노후 공동주택단지 옥외공간 리모델링 계획방안에 관한 연구“ 대한건축학회학술발표대회논문집 - 계획계/구조계23(2): 335-338.
- 김유리, 양병이 (2007). “청계천복원 사업의 조정설계안 변경 요인 분석.” 한국조경학회
- 이상범, 김동찬, 최민정 (2012). “조경디자인과 시공의 불일치 유형에 관한 연구.” 한국디자인문화학회지
- 박재영, 조세환 (2014). “민간기업 조정공사에서 나타나는 식재설계 변경 타당성에 대한 전문가 인식 분석.” 한국조경학회

채성주, 원세용, 원광희, 최용환, 배민기, 박상원 (2010). “도시 및 주거환경정비
사업 추진과정에 나타난 갈등관리.” 충북연구원

연구보고서

세종대학교(2015), 단지 외부환경의 체계적인 개선방향 수립을위한 연구: 가양4,5
단지, 성산단지를 중심으로

■ Abstract

A study on the Discrepancy between planning
and practice revealed in the process of
renovating the external environment of
permanent rental apartment
— With specific reference on Gayang Apartment
Complex 4,5 and Sungsan Apartment Complex —

Department of Landscape Architecture
Graduate School of Environmental Studies
Seoul National University
Lim, Jongho

The purpose of this study is to identify the cause of the Discrepancy between planning and practice in the process of improving the external environment of permanent rental apartments in which aging and aging of residents are under way, to suggest the more practical scheme of improving the external environment of permanent rental apartment which will be carried out by considering the Discrepancy between plan and practice in the external environment improvement project of Gayang Apartment Complex 4,5 and Sungsan Apartment Complex. The research investigated the data centered on previous research, business report, design drawing, related books, field trips, and in - depth interviews.

The following is the discrepancy between planning and practice in the

process of improving the external environment of permanent rental apartments. First, in the planning stage, the characteristics of permanent rental apartments were not considered properly. In the existing environment of existing permanent rental apartment complex, there was a problem of the limitation of outside activity due to the narrowness of the parking space, the unauthorized behavior, and the resident capacity. The plan for the improvement of the outdoor environment of the permanent rental apartment was mostly planned to utilize the secured space by reducing the parking lot, and all related plans were collapsed. Thirty years have passed since the initial move, and the number of cars owned by the complex has increased and parking space has become scarce. As external vehicles use only private parking, parking problems are getting worse, and improvement of parking lot management system is urgent. It can be seen that the improvement plan of the external space should be made after improving the problem of parking space narrowing first. It was found that the antisocial behavior in the permanent rental apartment complex affects the external activities. Although the frequency of antisocial activities is lower than that at the beginning of the occupation, it has a bad perception of the rest facility due to the bad memories of the old days and the unhealthy behavior still happening. Especially, I had a feeling that I had to build a resting place (a pergola, a bench) in the form of staying.

Second, it is a discrepancy between designers and residents. Although the intention of the designer is good, most of the plans that are not necessary for the residents inhabited were the majority. In the elderly rental complex, which is an aging complex, minimizing the number of vehicles and improving the walking environment are the most important issues. The designers who were in charge of the project also appropriately allocated the appropriate plan for the reduction and

expansion of the parking space. We have made efforts to reduce the parking space to improve the walking environment and make it a space for the elderly. In order to prevent the parking problem from becoming serious due to the reduction of the parking space, a plan was made to change the playground space with low utilization to the parking space. However, the residents near the playground were disliked that the parking space where the smoke could occur even before the playground was not used occurred in front of the residence. Only in its entirety is the need for a parking lot expansion plan, but worried that it would hurt nearby residents who plan to do so. It can be seen that the point of view of the planner who needs to make a plan only for the whole, and the viewpoint of the inhabitants who actually realize the plan are different. I thought that it was not suitable for the elderly to use the garden and the café plan. There were many stories that it was difficult for the elderly people who had difficulty in management and management after the construction of the gardens to grow their gardens. In the permanent rental complex where elderly people are concentrated, it seems important to create a space where elderly people can recall memories of their youth rather than the cafe space preferred by younger generations. Also, space planning considering the physical ability of the elderly is needed. In the case of garden space, wheelchair users may also have to create a single high garden to participate in garden activities.

In the construction process, the residents expressed their opinions directly, and it was found that the plan was changed and the satisfaction was high in the created space. The satisfaction was high in the exercise space of Gayang 4 complex and the rest space of Gayang 5 complex. The tenant representative of each complex communicated with the residents and suggested the change of plans. The capacity of the tenant representative has a great influence on the outcome of the

plan, and the tenant representative and the owner of the tenant can play an important role in reducing the gap between residents, designers, and developers in the project.

Third, the plan was lost due to the conflict between the practitioner and the resident in the course of the practice. In the plan of reducing the parking lot and expanding the walkway, the complaints were severe because of lack of communication with residents during the business process. Construction has begun with insufficient consensus on residents and businesses, and the opposition of residents has grown. Residents who suffered damage due to the lack of management after the construction of the ecological pond in Gayang 4 complex distrusted the business of SH Corporation. In this situation of conflict, the project was carried out and the resentment of the residents grew. The representative of the tenant objected to the business while struggling. It is necessary to open a public information session before the commencement of the project and to encourage the public to participate in the event.

- Keywords: Permanent rental apartment, External environment,
Remodeling, Discrepancy between planning and practice,
Senior citizen
- Student number: 2015-24908